

AII. A - VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 13/11/2024 alle ore 14 il sottoscritto CTU,
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Fermo al n° 44
ed incaricato dal Tribunale di Fermo nella presen
te procedura di Esecuzione Immobiliare RG 12/2024
dal G.E. dott. ssa Milona Palmisano, come da
giuramento del 15/10/2024 si reca presso i luoghi
di causa a Grottassolina, in via/ piazza ~~Salzetto~~

Oltre alla presente sottoscritta sono presenti:
l'arch. Alessio Manni, mio assistente
amministrativo, l'avv. Lanese per i GV amministrativi
e il sig. [illegible], esecutore.

Sulla scorta delle planimetrie e sulla documenta-
zione già reperita presso gli uffici competenti ed
in mio possesso, procedo con le operazioni perite
relative ai sub 10 ed 11, oggetto di esecuzione
Si svolgono rilievo metrico e fotografico dello
Stato dei luoghi.

Mi riservo valutazioni in separata sede in base a quanto osservato e rilevato sul posto.

EVENTUAL NOTE:

Presenza di amianto su coperture, pareti
avallate, nessun impianto presente e funzionanti

Alle ore 15.15 ritengo di aver concluso le operazioni peritali - Letto e sottoscritto

12 CTU

Arch. Alessio
Maine

Ans. Graham Lanes
Lane

[Handwritten signature]

**AII. B – CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA AGLI ATTI DEL TRIBUNALE
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

• , Sede ROMA Codice fiscale

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 16/01/2024 Numero di repertorio 71 notificato da UNEP TRIBUNALE DI FERMO trascritto il 02/02/2024 ai nn. 1231/912 a favore di . Sed
Codice fiscale sui seguenti immobili:

* (piena proprietà 1/1 su fabbricato industriale in Foglio 8 Particella 57 Subalterno
10 Natura D7
piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in G Foglio 8 Particella 57
Subalterno 11 Natura C2

La sottoscritta **Dott. Giulia Messina Vitrano**, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Fermo-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 02/02/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* , l'intera piena proprietà degli immobili Grottazzolina Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11 è pervenuta per atto di compravendita del 15/12/2022 Numero di repertorio 44590/20806 Notaio CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO trascritto il 16/12/2022 nn. 10996/8262 da potere Sede
Codice fiscale

* A l'intera piena proprietà degli immobili Grottazzolina Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11 è pervenuta per atto di compravendita del 08/04/2004 Numero di repertorio 64501/6211 Notaio VARRIALE LUCIANO Sede FERMO trascritto il 19/04/2004 nn. 3117/1986 da potere di
Nato a G (FM) Codice fiscale

* Si segnala atto di trasformazione di società del 30.06.2004 Numero di repertorio 504 Notaio MORI ALESSANDRO Sede AMANDOLA (FM) trascritto il 15/07/2004 nn. 6286/3814 da

* , l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Grottazzolina Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11 è pervenuta:

- quanto alla quota di 1/2 per atto di compravendita del 09/10/2002 Numero di repertorio 61055 Notaio VARRIALE LUCIANO Sede FERMO trascritto il 16/10/2002 nn. 8169/5488 da potere di l a
Codice fiscale

- quanto alla quota di 1/6 per successione in morte di che era nato il
e deceduto giusta denuncia registrata a Fermo al num. 84 vol. 105 trascritta in data 18/06/1986
ai nn. 3363/2449 devoluta per legge

N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

* quanto alla quota di 1/3 per acquisto fattone in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio ANGELO MARCHETTI in data 17/09/1963 trascritto in data 18/09/1963 ai nn. 4362/3473 da potere

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 3118/754 del 19/04/2004 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 08/04/2004 Numero di repertorio 64502 Notaio VARRIALE LUCIANO Sede FERMO

A favore di _____
Sec _____ Codice fiscale _____ (Domicilio ipotecario eletto _____), VIA
GALVONI N.1),
contro _____ Sede l _____ Codice fis _____

capitale € 360.000,00 Totale € 720.000,00 Durata 15 anni

Grava su Grottazzolina Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11

N.B. A margine risultano:

* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 660/106 DEL 05/02/2016** derivante da annotazione ad iscrizione prolungamento di mutuo del 15/01/2016 Notaio CIUCCARELLI FRANCESCO Sede CASTIGNANO (AP) Numero di repertorio 37796/15290

ISCRIZIONE NN. 271/35 del 18/01/2016 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 15/01/2016 Numero di repertorio 37790/15285 Notaio CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO

A favore di _____
Codice fiscale (_____
contro _____ Si _____ Codice fiscale _____

capitale € 60.000,00 Totale € 120.000,00 Durata 15 anni

Grava su Grottazzolina Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11

ISCRIZIONE NN. 4035/468 del 18/05/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 29/05/2019 Numero di repertorio 717/2019 emesso da GIUDICE DI PACE DI MACERATA Sede MACERATA

A favore di _____ Codice fiscale _____
(Domicilio ipotecario eletto AVV _____)
contro _____ Sede _____ Codice fiscale _____

capitale € 1.110,20 Totale € 5.000,00

Grava su Grottazzolina Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11

TRASCRIZIONE NN. 380/290 del 19/01/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/12/2022 Numero di repertorio 2183 emesso da UNEP TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO

A favore di _____ Sede _____ Codice fiscale _____ (Richiedente: AVV. _____)
CODICE FISCALE _____

contro _____ Sede _____ Codice fiscale _____

Grava su _____ Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11

TRASCRIZIONE NN. 1231/912 del 02/02/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/01/2024 Numero di repertorio 71 emesso da UNEP TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO

A favore _____ Sede _____ (TV) Codice fiscale _____ (Richiedente: AVV. _____)
CODICE FISCALI _____

contro _____ Sede _____ Codice fiscale _____

Grava su Grottazzolina Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11

La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del **02/02/2024**, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di GROTTAZZOLINA (FM) Foglio 8 Particella 57 Subalterno 10 Natura D7 Rendita catastale Euro 454,48 Indirizzo PIAZZA ANGELO BOLZETTA Piano T

in ditta a: (RM) Codice fiscale piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/03/1993 in atti dal 27/09/1999 (n.000960/1993)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 15/06/2001 in atti dal 15/06/2001 (n.000310/2001)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/03/1993 in atti dal 27/09/1999 FRAZIONAMENTO E COLLEGAMENTO NCT (n. 960/1993)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 15/06/2001 Pratica n. 100032 in atti dal 15/06/2001 RETT.CLASS.CONCILIAZIONE 22305/2001 (n. 310.1/2001)

* Catasto fabbricati di GROTTAZZOLINA (FM) Foglio 8 Particella 57 Subalterno 11 Natura C2 Classe 1 Consistenza 346 mq Totale: 350 mq Totale escluse aree scoperte 350 mq Rendita catastale Euro 142,96 Indirizzo PIAZZA ANGELO BOLZETTA Piano T

in ditta a: Codice fiscale piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/03/1993 in atti dal 27/09/1999 (n.000960/1993)

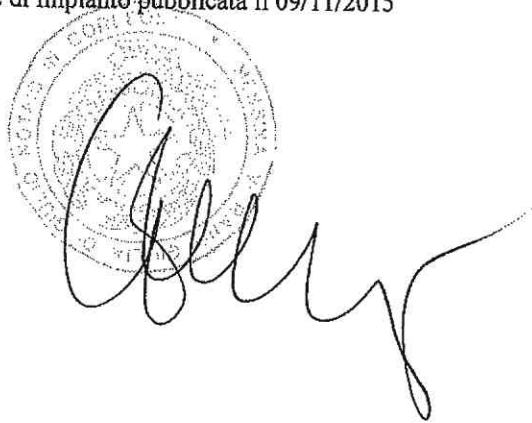
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 15/06/2001 in atti dal 15/06/2001 (n.000310/2001)

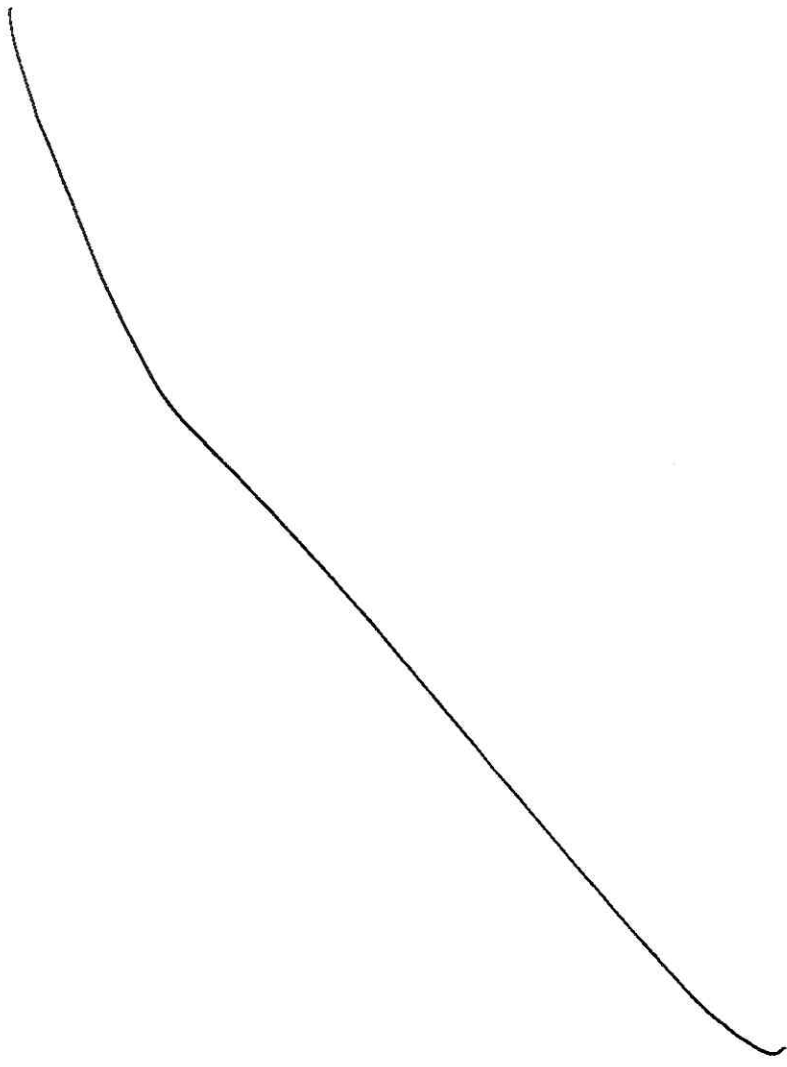
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/03/1993 in atti dal 27/09/1999 FRAZIONAMENTO E COLLEGAMENTO NCT (n. 960/1993)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 15/06/2001 Pratica n. 100032 in atti dal 15/06/2001 RETT.CLASS.CONCILIAZIONE 22305/2001 (n. 310.1/2001)

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Corleone 20 febbraio 2024

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "CATASTO DI GROTTAZZOLINA" and "CORLEONE".





Nota di trascrizione

Registro generale n. 1231
Registro particolare n. 912
Presentazione n. 4 del 02/02/2024

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 920
Protocollo di richiesta AP 7212/1 del 2024

Il Conservatore
Conservatore PERRETTA ELISA



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	71
Data	16/01/2024	Codice fiscale	810 116 00442
Autorità emittente	UNEP TRIBUNALE DI FERMO		
Sede	FERMO (FM)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

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

Richiedente
Codice fiscale
Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1						
Comune	E208 - GROTTAZZOLINA (FM)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	8	Particella	57	Subalterno	10

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1231
Registro particolare n. 912
Presentazione n. 4 del 02/02/2024

Pag. 2 - Fine

Natura	D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI	Consistenza	-
Immobile n. 2			
Comune	E208 - GROTTAZZOLINA (FM)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	57
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	-
		Subalterno	11

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO

Certificato n.ro AP 7369 anno 2024
Pag. 1 - Fine

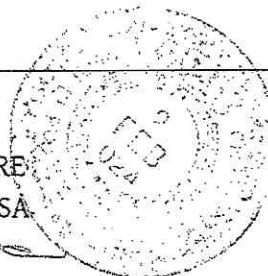
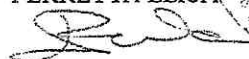
CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

**Nota di Trascrizione Registro particolare 912 del 02/02/2024
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 02/02/2004 - 02/02/2024, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

Nota	Data presentazione	Registro Generale	Registro Particolare
0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	19/01/2023	380	290

CONSERVATORE
PERRETTE ELISA



Ispezione telematica

n. T1 421846 del 14/05/2024

Inizio ispezione 14/05/2024 19:10:40

Richiedente DRRMCN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4362

Registro particolare n. 3259

Presentazione n. 5 del 13/05/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 08/04/2004

Notaio VARRIALE LUCIANO

Sede FERMO (FM)

Numero di repertorio 64501

Codice fiscale

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 14/10/1985 Successione testamentaria -
Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E208 - GROTTAZZOLINA (FM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 8

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI
PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Indirizzo VIA DE GASPERI

Piano T

Particella 57

Consistenza -

Subalterno 10

N. civico -

Immobile n. 2

Comune E208 - GROTTAZZOLINA (FM)

Catasto FABBRICATI

Ispezione telematica

n. T1 421846 del 14/05/2024

Inizio ispezione 14/05/2024 19:10:40

Tassa versata € 3,60

Richiedente DRRMCN

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4362

Registro particolare n. 3259

Presentazione n. 5 del 13/05/2024

Sezione urbana	-	Foglio 8	Particella 57	Subalterno 11
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza	346 metri quadri
Indirizzo	VIA DE GASPERI			N. civico -
Piano	T			

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome _____ Nome _____

Nato il _____ a _____ (_____)

Sesso M Codice fiscale _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome _____ Nome _____

Nato il _____ a _____ (_____)

Sesso M Codice fiscale _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG. _____ E DECEDUTO IL _____ DA PARTE
NATO A _____
DEL FIGLIO _____ NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO
VARRIALE LUCIANO DA FERMO DEL 08/04/2004 REP. N.64501 E TRASCRITTO IL 19/04/2004 AI NN.
3117/1986.TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA
19/04/2004 AI NN.3117/1986 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I
BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA
QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

**AII. C _ PLANIMETRIE CATASTALI E RICEVUTE TRASMISSIONE
ESTRATTO MAPPA CATASTALE - VISURE**



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/10/2024

Dati identificativi: Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**

Foglio **8** Particella **57** Subalterno **10**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**

Foglio **8** Particella **57**

Classamento:

Rendita: **Euro 454,48**

Rendita: **Lire 880.000**

Categoria **D/7^a**

Foglio **8** Particella **57** Subalterno **10**

Indirizzo: PIAZZA ANGELO BOLZETTA Piano T

> Intestati catastali

> 1.

sede i ()

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 dall'impianto al 26/03/1993

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**

Foglio **8** Particella **57**

Foglio **8** Particella **147**

Foglio **8** Particella **148**

Foglio **8** Particella **149**

Foglio **8** Particella **150**

Foglio **8** Particella **151**

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/10/2024
Ora: 16:53:03
Numero Pratica: T321690/2024
Pag: 2 - Segue

📅 dal 26/03/1993

Immobile attuale

Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**
Foglio 8 Particella 57 Subalterno 10

VARIAZIONE del 26/03/1993 in atti dal 27/09/1999
FRAZIONAMENTO E COLLEGAMENTO NCT (n.
960/1993)

> Indirizzo

📅 dall'impianto al 26/03/1993

Immobile predecessore

Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**
Foglio 8 Particella 57
Foglio 8 Particella 147
Foglio 8 Particella 148
Foglio 8 Particella 149
Foglio 8 Particella 150
Foglio 8 Particella 151
LARGO ETE n. 22 Piano T
Partita: 342

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 26/03/1993 al 15/06/2001

Immobile attuale

Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**
Foglio 8 Particella 57 Subalterno 10
PIAZZA BOLZETTA ANGELO Piano T
Partita: 1000588
Busta mod.58: 342

VARIAZIONE del 26/03/1993 in atti dal 27/09/1999
FRAZIONAMENTO E COLLEGAMENTO NCT (n.
960/1993)

📅 dal 15/06/2001

Immobile attuale

Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**
Foglio 8 Particella 57 Subalterno 10
PIAZZA ANGELO BOLZETTA Piano T

VARIAZIONE del 15/06/2001 Pratica n. 100032 in atti
dal 15/06/2001 RETT.CLASS.CONCILIAZIONE 22305/2001
(n. 310.1/2001)

> Dati di classamento

📅 dall'impianto al 26/03/1993

Immobile predecessore

Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**
Foglio 8 Particella 57
Foglio 8 Particella 147
Foglio 8 Particella 148
Foglio 8 Particella 149
Foglio 8 Particella 150

Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/10/1985 Sede FERMO (FM)
Registrazione Volume 105 n. 84 registrato in data 12/04/1986 - Voltura n. 2247.1/1986 in atti dal 27/03/1992

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/10/2024
Ora: 16:53:03
Numero Pratica: T321690/2024
Pag: 4 - Fine

> 1. (Cf
nato a)
dal 14/10/1985 al 26/03/1993
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GROTTAZZOLINA (E208)(AP) Foglio 8 Particella 57 Sub. 10

> 1.
(C
nato a)
dal 26/03/1993 al 09/10/2002
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

3. VARIAZIONE del 26/03/1993 in atti dal 27/09/1999
FRAZIONAMENTO E COLLEGAMENTO NCT (n. 960/1993)

> 2.
(Cf
nato a)
dal 26/03/1993 al 09/10/2002
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

> 1.
(Cf
nato a)
dal 09/10/2002 al 08/04/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 09/10/2002 Pubblico ufficiale NOTAIO VARRIALE Sede FERMO (FM) Repertorio n. 61055 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione n. 1988 registrato in data 25/10/2002 - CESSIONE DIRITTI Voltura n. 6757.1/2002 - Pratica n. 194473 in atti dal 14/11/2002

> 1.
S.N.C.
(
sede in)
dal 08/04/2004 al 30/06/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 08/04/2004 Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 64501 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1986.1/2004 Reparto PI di FERMO in atti dal 20/04/2004

> 1.
(
sede in)
dal 30/06/2004 al 15/12/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 30/06/2004 Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Sede AMANDOLA (FM) Repertorio n. 504 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Trascrizione n. 3814.1/2004 Reparto PI di FERMO in atti dal 19/07/2004

> 1.
sede in)
dal 15/12/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)

7. Atto del 15/12/2022 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 44590 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8262.1/2022 Reparto PI di FERMO in atti dal 16/12/2022

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/10/2024

Dati identificativi: Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**

Foglio **8** Particella **57** Subalterno **11**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**

Foglio **8** Particella **57**

Classamento:

Rendita: **Euro 142,96**

Rendita: **Lire 276.800**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **346 m²**

Foglio **8** Particella **57** Subalterno **11**

Indirizzo: PIAZZA ANGELO BOLZETTA Piano T

Dati di superficie: Totale: **350 m²**

> **Intestati catastali**

> (C)

seq (F)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

 **dall'impianto al 26/03/1993**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**

Foglio **8** Particella **57**

Foglio **8** Particella **147**

Foglio **8** Particella **148**

Foglio **8** Particella **149**

Foglio **8** Particella **150**

Foglio **8** Particella **151**

 dal 26/03/1993
Immobile attuale
Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**
Foglio 8 Particella 57 Subalterno 11

VARIAZIONE del 26/03/1993 in atti dal 27/09/1999
FRAZIONAMENTO E COLLEGAMENTO NCT (n. 960/1993)

> Indirizzo

 dall'impianto al 26/03/1993
Immobile predecessore
Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**
Foglio 8 Particella 57
Foglio 8 Particella 147
Foglio 8 Particella 148
Foglio 8 Particella 149
Foglio 8 Particella 150
Foglio 8 Particella 151
LARGO ETE n. 22 Piano T
Partita: 342

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 26/03/1993 al 15/06/2001
Immobile attuale
Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**
Foglio 8 Particella 57 Subalterno 11
PIAZZA BOLZETTA ANGELO Piano T
Partita: 1000588
Busta mod.58: 342

VARIAZIONE del 26/03/1993 in atti dal 27/09/1999
FRAZIONAMENTO E COLLEGAMENTO NCT (n. 960/1993)

 dal 15/06/2001
Immobile attuale
Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**
Foglio 8 Particella 57 Subalterno 11
PIAZZA ANGELO BOLZETTA Piano T

VARIAZIONE del 15/06/2001 Pratica n. 100032 in atti
dal 15/06/2001 RETT.CLASS.CONCILIAZIONE 22305/2001
(n. 310.1/2001)

> Dati di classamento

 dall'impianto al 26/03/1993
Immobile predecessore
Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**
Foglio 8 Particella 57
Foglio 8 Particella 147
Foglio 8 Particella 148
Foglio 8 Particella 149
Foglio 8 Particella 150

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/10/2024
Ora: 16:53:59
Numero Pratica: T322308/2024
Pag: 3 - Segue

Foglio 8 Particella 151

Categoria D/7^{b)}

Partita: 342

📅 dal 26/03/1993 al 15/06/2001

Immobile attuale

Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**

Foglio 8 Particella 57 Subalterno 11

Rendita: **Lire 1.107.200**

Categoria C/3^{e)}, Classe 3, Consistenza 346 m²

Partita: **1000588**

Busta mod.58: 342

VARIAZIONE del 26/03/1993 in atti dal 27/09/1999
FRAZIONAMENTO E COLLEGAMENTO NCT (n.
960/1993)

📅 dal 15/06/2001

Immobile attuale

Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**

Foglio 8 Particella 57 Subalterno 11

Rendita: **Euro 142,96**

Rendita: **Lire 276.800**

Categoria C/2^{a)}, Classe 1, Consistenza 346 m²

VARIAZIONE del 15/06/2001 Pratica n. 100032 in atti
dal 15/06/2001 RETT.CLASS.CONCILIAZIONE 22305/2001
(n. 310.1/2001)

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**

Foglio 8 Particella 57 Subalterno 11

Totale: **350 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
26/03/1993, prot. n. 000000960

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GROTTAZZOLINA (E208)(AP) Foglio 8 Particella 57

- 1. 
(
nato
- 📅 dall'impianto al 14/10/1985 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

- 2. 
(C
nato
- 📅 dall'impianto al 14/10/1985 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

> 1.
nat
dall'impianto al 14/10/1985 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

> 1.
(CF
nato
dal 14/10/1985 al 26/03/1993
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

> 2
nato
dal 14/10/1985 al 26/03/1993
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GROTTAZZOLINA (E208)(AP) Foglio 8 Particella 57 Sub. 11

> 1
(C
nato
dal 26/03/1993 al 09/10/2002
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

> 2
(C
nato
dal 26/03/1993 al 09/10/2002
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

> 1.
nato
dal 09/10/2002 al 08/04/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

> 1.
sede i
dal 08/04/2004 al 30/06/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

> 1.
sede i
dal 30/06/2004 al 15/12/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

> 1.
dal 15/12/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/10/1985 Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 105 n. 84 registrato in data 12/04/1986 - Voltura n. 2247.1/1986 in atti dal 27/03/1992

3. VARIAZIONE del 26/03/1993 in atti dal 27/09/1999 FRAZIONAMENTO E COLLEGAMENTO NCT (n. 960/1993)

4. Atto del 09/10/2002 Pubblico ufficiale NOTAIO VARRIALE Sede FERMO (FM) Repertorio n. 61055 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione n. 1988 registrato in data 25/10/2002 - CESSIONE DIRITTI Voltura n. 6757.1/2002 - Pratica n. 194473 in atti dal 14/11/2002

5. Atto del 08/04/2004 Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 64501 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1986.1/2004 Reparto PI di FERMO in atti dal 20/04/2004

6. Atto del 30/06/2004 Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Sede AMANDOLA (FM) Repertorio n. 504 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Trascrizione n. 3814.1/2004 Reparto PI di FERMO in atti dal 19/07/2004

7. Atto del 15/12/2022 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 44590 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8262.1/2022 Reparto PI di FERMO in atti dal 16/12/2022

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/10/2024
Ora: 16:53:59
Numero Pratica: T322308/2024
Pag: 5 - Fine

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito
- b) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- c) C/3: Laboratori per arti e mestieri

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/10/2024

Dati identificativi: Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**

Foglio 8 Particella 57 Subalterno 1

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo:

Variazione in soppressione del 18/03/2004, pratica n. AP0042098, in atti dal 18/03/2004 - VARIAZIONE - MODIFICA B.C.N.C. (n.1011.1/2004)

La dichiarazione di Variazione ha:

Comune: **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**

- costituito i seguenti immobili: Foglio 8 Particella 57 Subalterno 30, Foglio 8 Particella 57 Subalterno 29

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 8 Particella 57 Subalterno 2, Foglio 8 Particella 57 Subalterno 1

> Dati identificativi

 dal 10/03/2004 al 18/03/2004

Immobile attuale

Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**

Foglio 8 Particella 57 Subalterno 1

VARIAZIONE del 23/03/1993 Pratica n. AP0037769 in atti dal 10/03/2004 INSERIMENTO B.C.N.C. (n. 960.1/1993)

> Dati di classamento

 dal 10/03/2004 al 18/03/2004

Immobile attuale

Comune di **GROTTAZZOLINA (E208) (AP)**

Foglio 8 Particella 57 Subalterno 1

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 23/03/1993 Pratica n. AP0037769 in atti dal 10/03/2004 INSERIMENTO B.C.N.C. (n. 960.1/1993)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

MODULARIO
F. fig. rend. 497

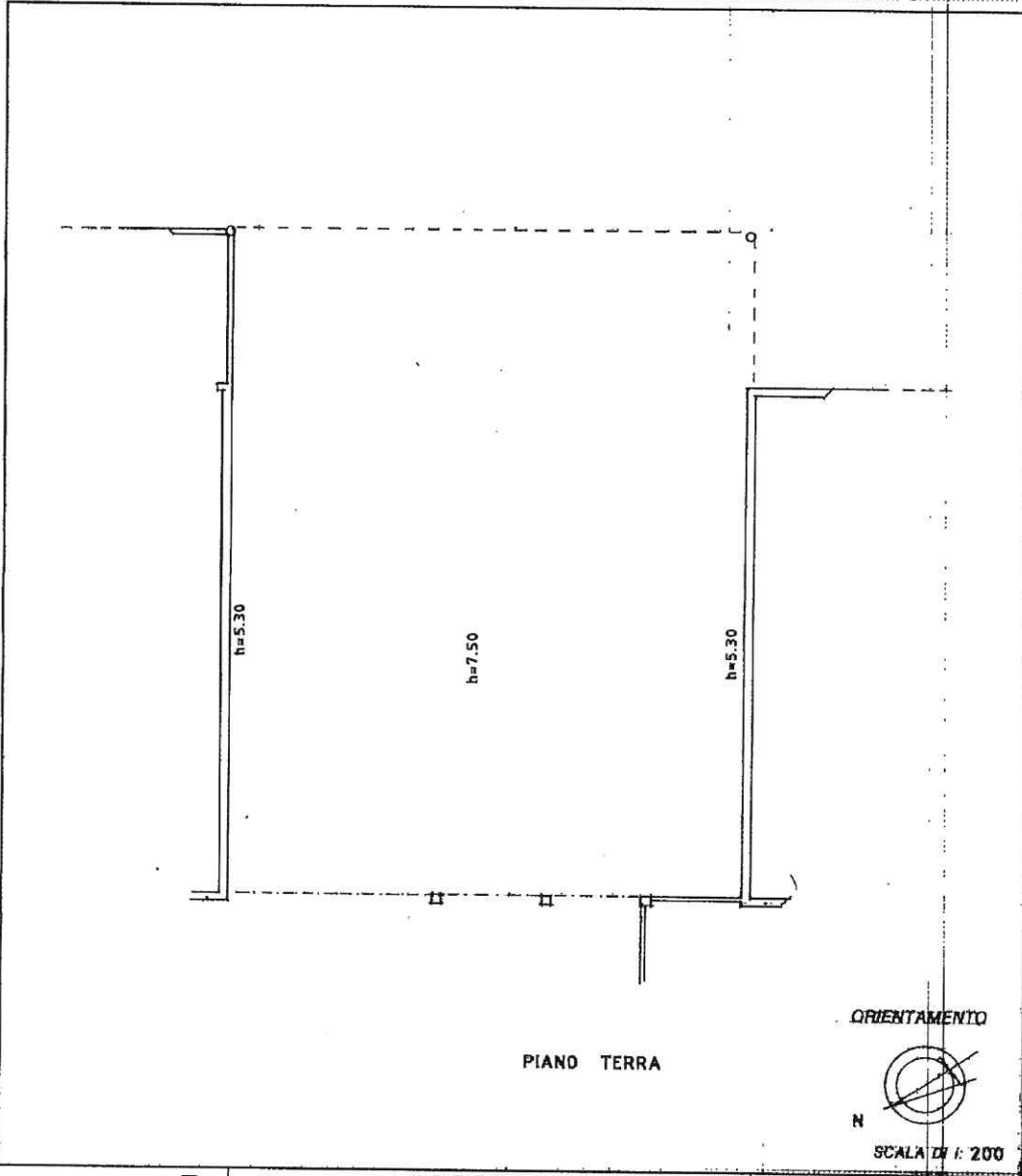


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di GROTTAZZOLINA via BOLZETTA civ.



Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 8
n. 57 sub. 16

Iscritto all'albo de i. Geom.
della provincia di Fermo n. 298
data 29.12.92 Firma [Signature]

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

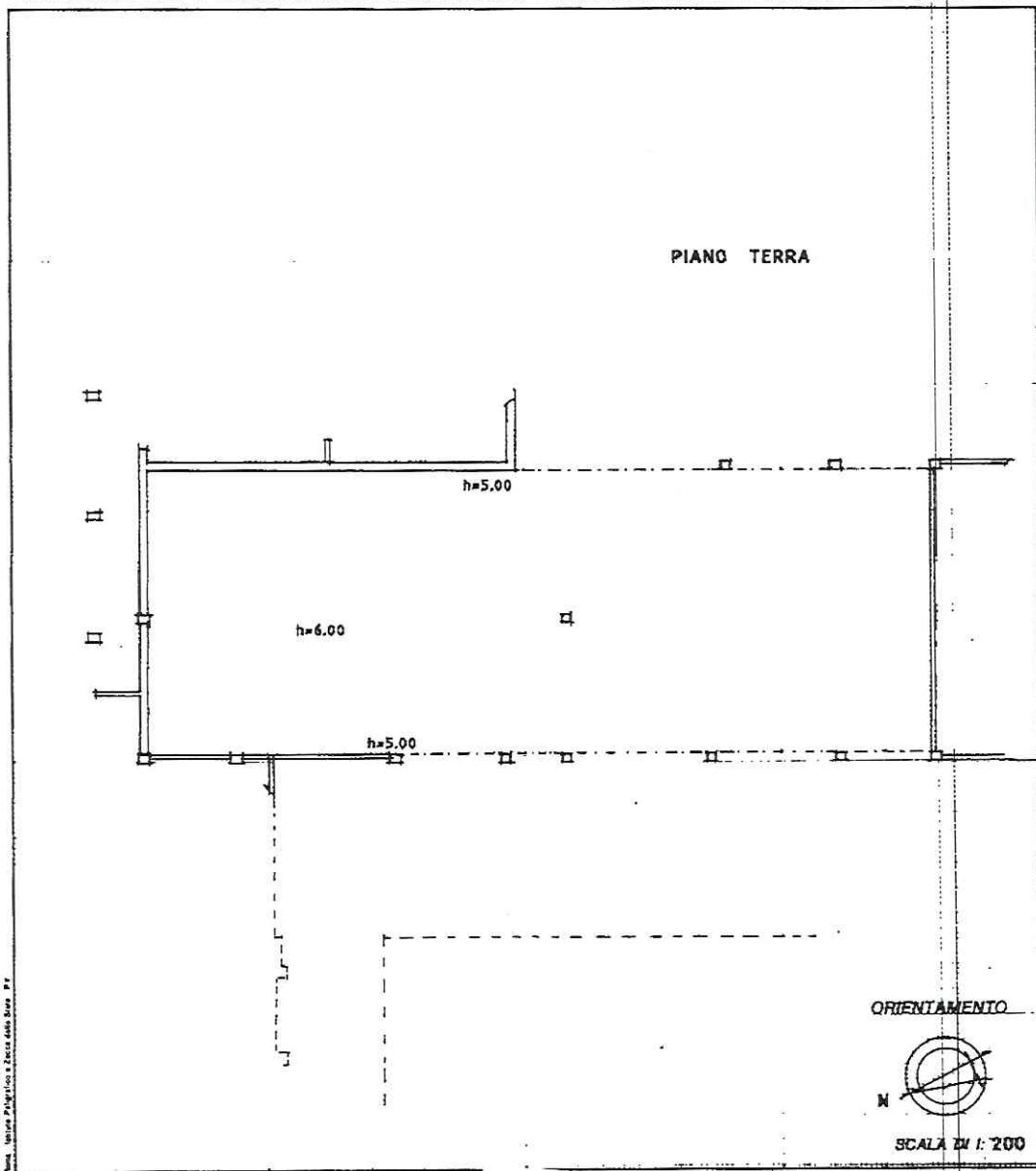
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MQD. BN (CEU)

LIRE
500

Pianimetria di u.i.u. in Comune di GROTTIAZZOLINA via BOLZETTA civ.



Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 8
n. 57 sub. X

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de i GEOM.
della provincia di Fermo n. 293
data 29.12.92 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ricevuta del 16/10/2024 09:38:58

Ricevuta di Trasmissione di Richiesta Visura Planimetrica

Data di invio: 16/10/2024

Ora di invio: 09:38:49

Dati Identificativi della Trasmissione

Identificativo attribuito dall'Amministrazione: 212758367

Codice fiscale dell'utente che ha inviato il documento: MI

Codice fiscale del firmatario del documento: N

Dichiarazione del Professionista

Incarico Professionale ricevuto da:

Nome e Cognome: MILENA PALMISANO

Codice fiscale: 81008520447

in qualità di: AUTORITA' GIUDIZIARIA

Dati della Richiesta:

Ufficio Provinciale di : Ufficio Provinciale - Territorio di ASCOLI PICENO - Servizi catastali

Dati Intestatario :

Codice fiscale del soggetto Intestatario degli immobili

Dati di Dettaglio degli Immobili:

Estremi Definitivi

Comune/Sezione	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Formato di richiesta
E208- GROTTAZZOLINA		8	57	10	A3
E208- GROTTAZZOLINA		8	57	11	A3

AII. D – TITOLI EDILIZI REPERITI PRESSO IL COMUNE DI GROTTAZZOLINA



COMUNE DI GROTTAZZOLINA

C.A.P. 63024

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

TEL. (0734) 831443 - FAX 832615

CODICE FISCALE 81001170448

PARTITA I.V.A. 00372350447

C/C POSTALE 13923636

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE

Protocollo n. 4023

Pratica n. 347 Conc. n.

1994/020/8

I L S I N D A C O

Vista la domanda di:

nato a 1 residente i

tendente ad ottenere, in relazione al disposto del Capo IV° della legge 28/02/85, N. 47, e successive modificazioni, la SANATORIA di opere abusive realizzate in questo Comune in Via A. DE GASPERI.

Preso atto che il richiedente dichiara di avere titolo per ottenere la concessione in qualità di proprietario;

Vista la relazione in data 10/12/93 protocollo n. 5111 conclusiva dell'istruttoria della pratica in argomento, redatta dal tecnico incaricato con delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 19/03/90 Geom. Giamario Gallucci;

Visti i rilievi e gli atti allegati alla domanda;

Accertata la completezza della documentazione prodotta, con particolare riferimento a quella prevista dall'art.35 della richiamata legge n.47/85;

Viste le attestazioni di pagamento prodotte dal richiedente, comprovanti l'integrale assolvimento dell'obbligo di pagamento dell'oblazione dovuta a titolo di sanatoria;

Considerato che non sussistono vincoli di inedificabilità di cui agli articoli 32 e 33 della legge n. 47/85;

Viste le leggi 17/09/1942, n.1150, 28/02/1977, n.10 e 28/02/1985, n. 47 e loro successive modificazioni e integrazioni;

Visti i Regolamenti Comunali di edilizia, igiene e polizia locale;

Atteso che nulla osta all'accoglimento della richiesta di sanatoria;

A C C O R D A

Alla ditta

ai sensi del Capo IV° della legge 28/02/85, n:47 e successive modificazioni e integrazioni,

I N S A N A T O R I A

☒ LA CONCESSIONE - ☐ L'AUTORIZZAZIONE

per le seguenti opere abusive:

MOD. D/1 per costruzione difforme;

MOD. D/2 per cambio di destinazione;

MOD. D/3 per variazioni prospettiche;

La presente concessione edilizia è regolata dalle seguenti norme, prescrizioni e modalità esecutive, la cui inosservanza è sanzionata penalmente dall'art. 20, lettera a), della legge 47/85.

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione è rilasciata ai sensi e per gli effetti di cui al Capo IV° della legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti dei terzi, per le opere indicate in narrativa in conformità del rilievo che si allega quale parte integrante del presente atto.

ART.2 - PARTECIPAZIONE AGLI ONERI DI INTERVENTO

In forza dell'art. 37 della legge n.47/1985, sono dovuti i contributi di concessione di cui agli articoli 5,6 e 10 della legge n. 10/1977, nella misura indicata nel prospetto allegato e con le modalità fissate con deliberazione consiliare n. 22 del 20/12/1977 e deliberazione consiliare n. 72 del 29/08/80. I SUDETTI CONTRIBUTI SONO STATI VERSATI COME RISULTA DAL PROSPETTO ALLEGATO ALLA PRATICA EDILIZIA N. , QUIETANZE NN





COMUNE DI GROTTAZZOLINA

C.A.P. 63024

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

TEL. (0734) 631443 - FAX 632615

CODICE FISCALE 81001170449

PARTITA I.V.A. 00372350447

C/C POSTALE 13923636

ART.3 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il concessionario dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni particolari:

ART.4 - ALLEGATI

Sono allegati alla presente concessione e ne costituiscono parte integrante, i seguenti documenti:

- 1) - rilievi dell'immobile in n. 6 (sei) tavole;
 - 0) planimetrie
 - 1) pianta d'insieme piani terra e primo;
 - 2) pianta piano terra porzione
 - 3) pianta piano terra porzione (seconda);
 - 4) pianta piano primo;
 - 5) prospetti e sezioni;

Dalla residenza municipale li 20/04/94

DIRITTI DI SEGRETERIA

Regolamento approvato
con delibera del C.C.
n. 13 in data 16/04/93

n. _____ del registro,
Il Responsabile



IL SINDACO

Benvenuto Roberti

Il sottoscritto dichiara che copia della presente concessione è stata pubblicata all'Albo pretorio comunale dal _____ 30 APR 1994 _____ al _____;

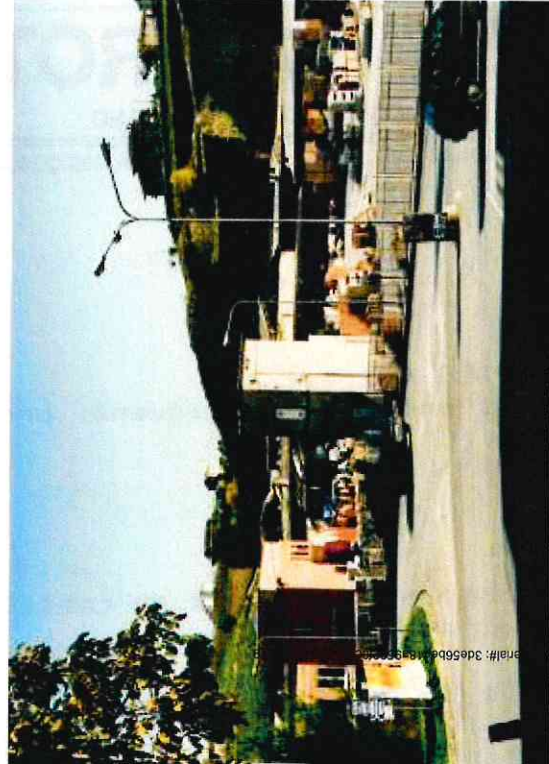
Grottazzolina li _____

Il sottoscritto _____
dichiara di avere, in data odierna, ritirato copia della presente
Concessione edilizia in sanatoria.

Grottazzolina li 30 APR 1994 _____



N° 4



N° 5



N° 6



N° 1



N° 2



N° 3

PLANIMETRIA 1:2000
COPIONE DI GROSSETO/UNA
FOGLIO 8

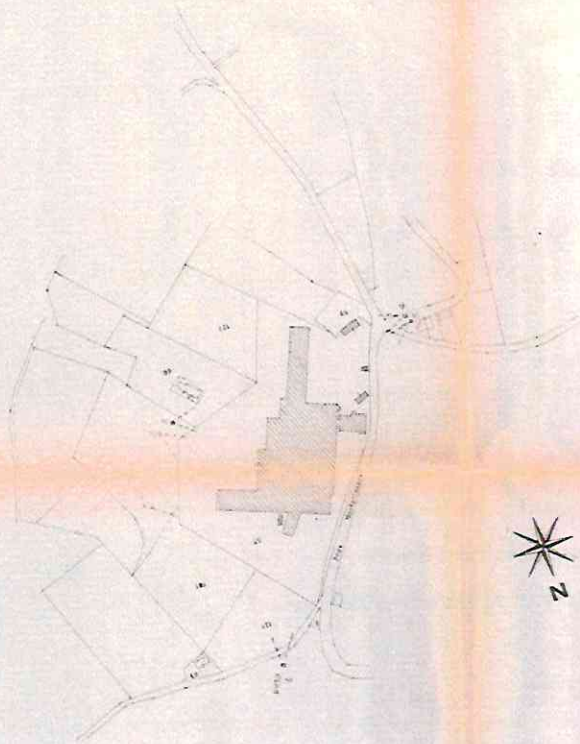
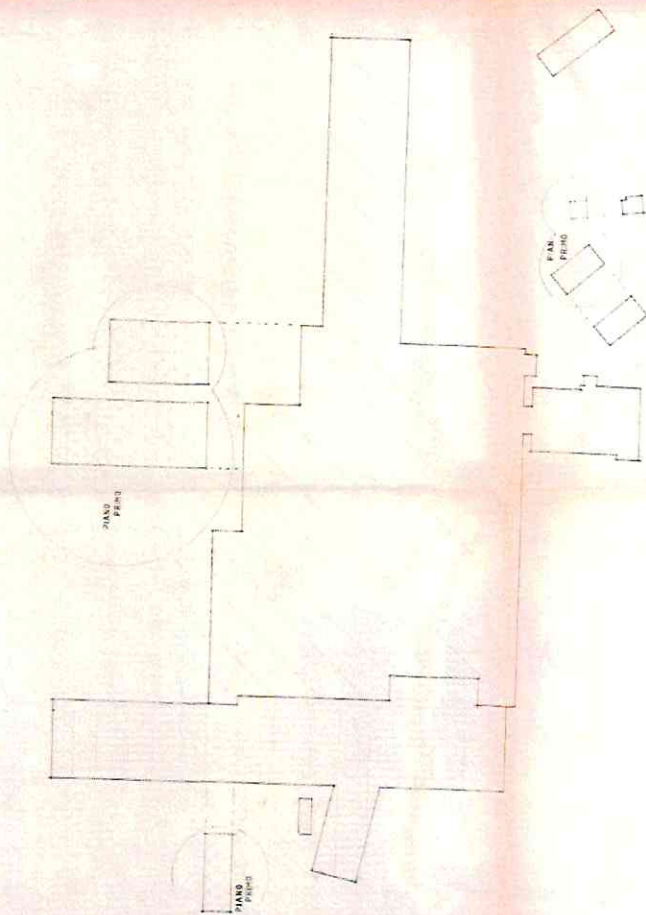
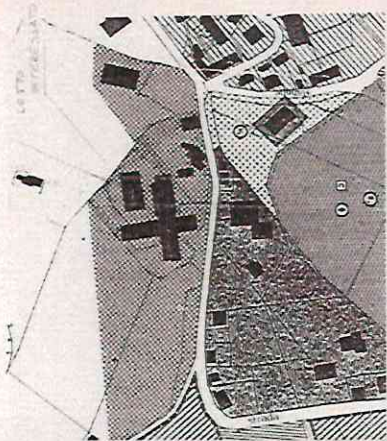


TAVOLA di RAPPRESENTAZIONE

TAV. 2	
TAV. 3	
TAV. 4	



PIANTA 1:500



GROSSETO

OGGETTO: Rilevo allegato alla domanda di condono n. 059376301 prot. 4023/6 presentata il 30/09/86.
Pratica di sanatoria n. 367.

DITTA:

UBICAZIONE:
Bivio Bolzetta

TAV.

O

DATA:

ELABORATI:

SCALA:

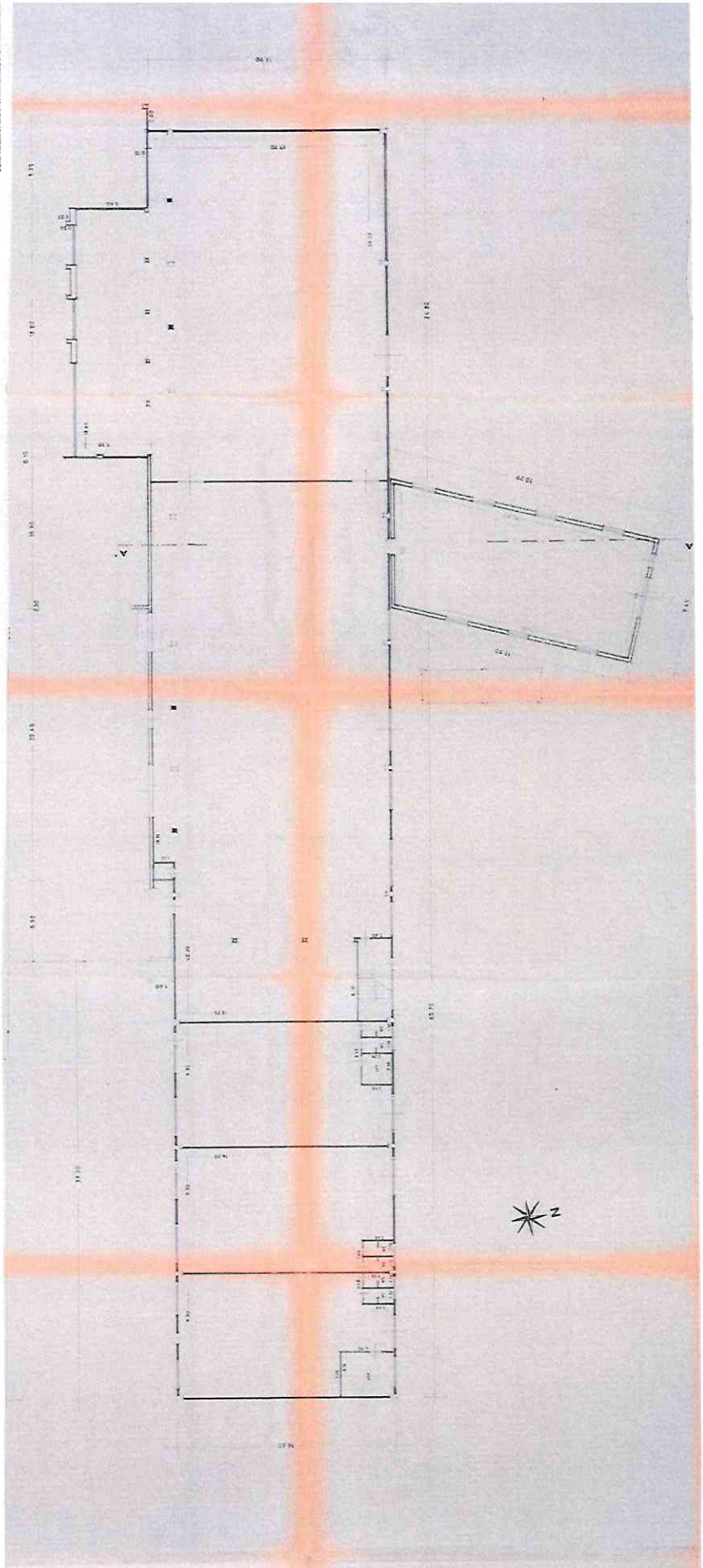
STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA

PIAZZA

STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA

A





PROGETTO: Piano di zona di sviluppo del territorio del 1972/74

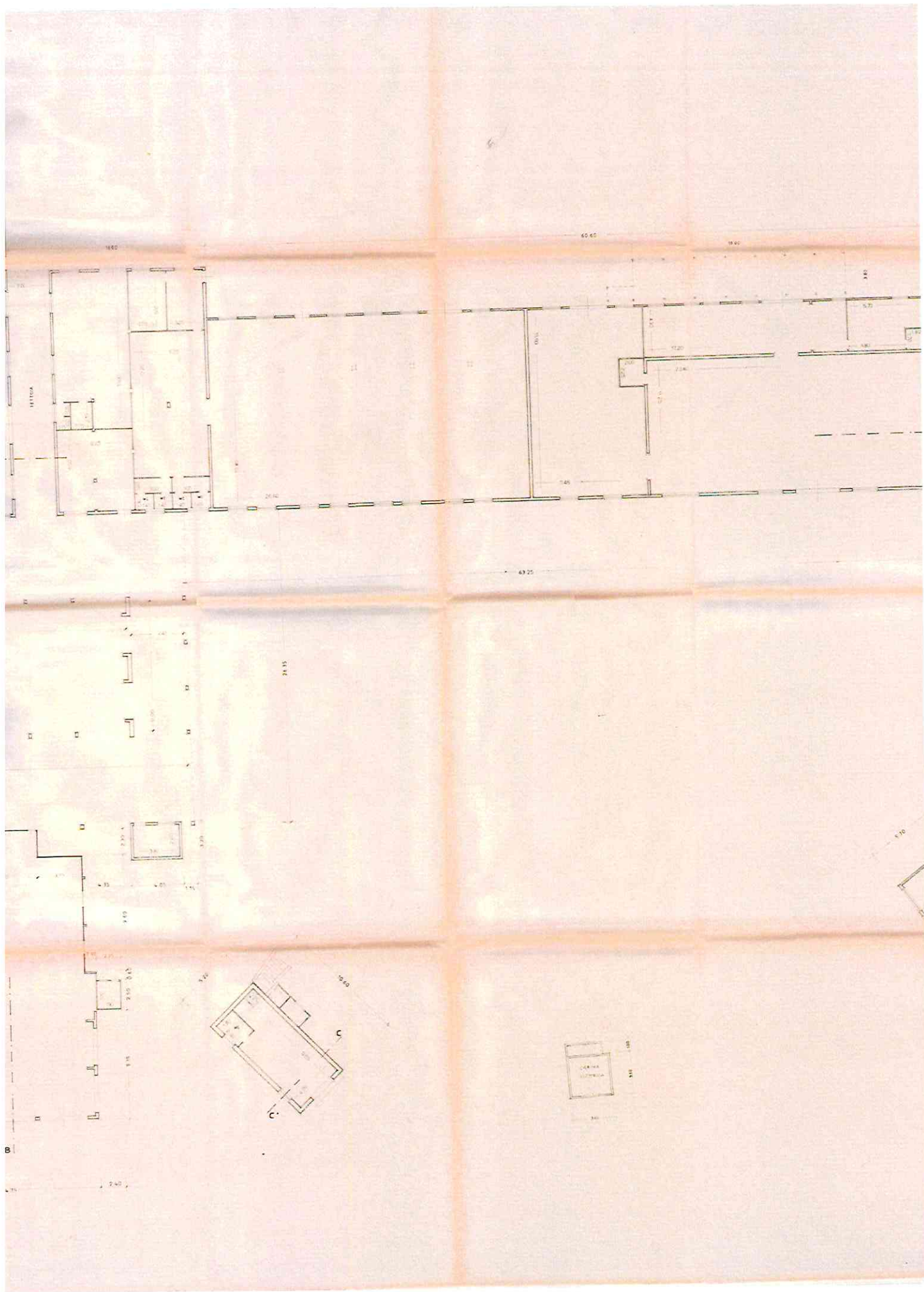
OGGETTO: Piano di zona di sviluppo del territorio del 1972/74
di ordine n. 0872/501 del 10/1/74
prospetto n. 30/314
Piano di zona n. 301

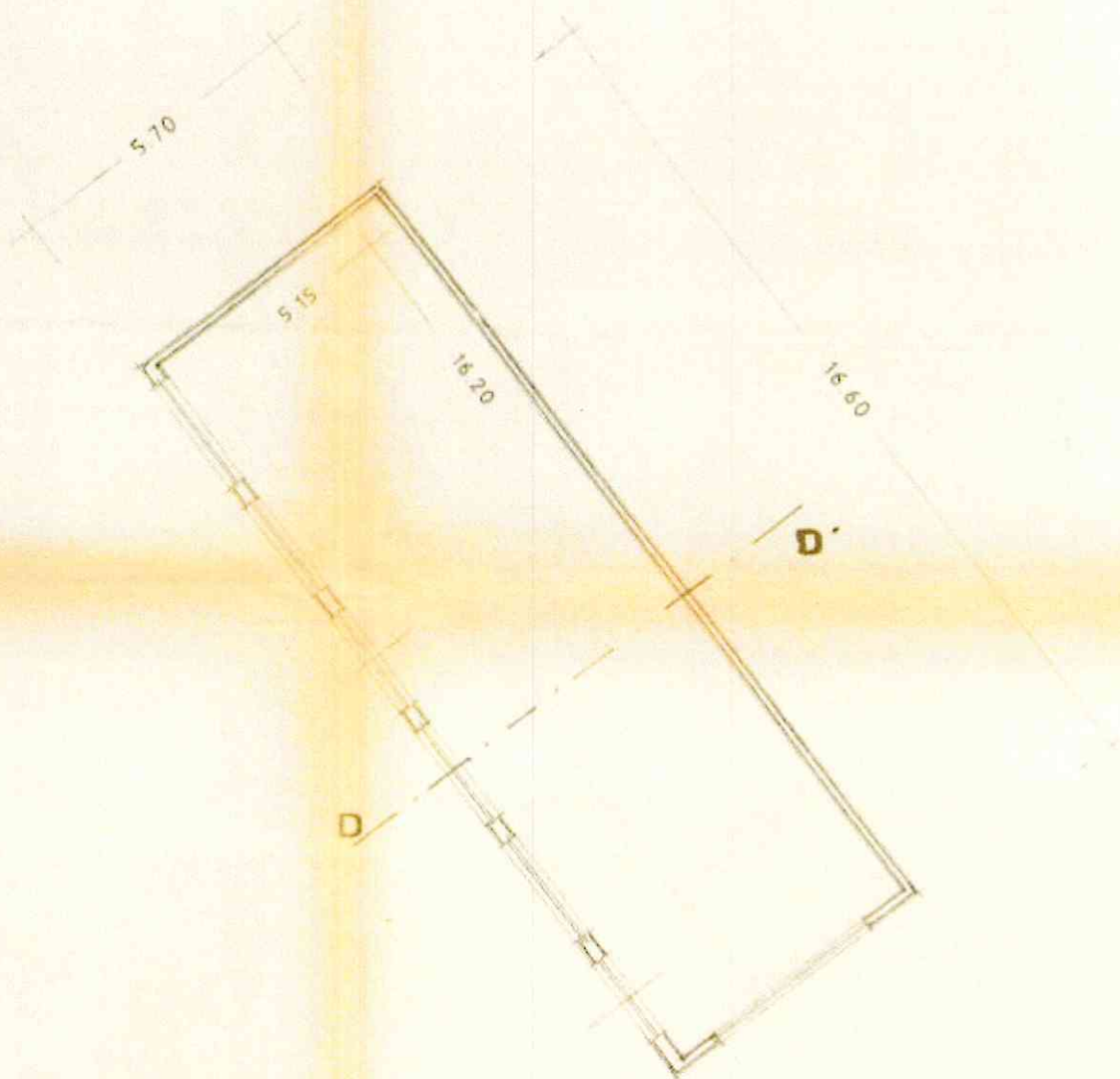
CITTA':

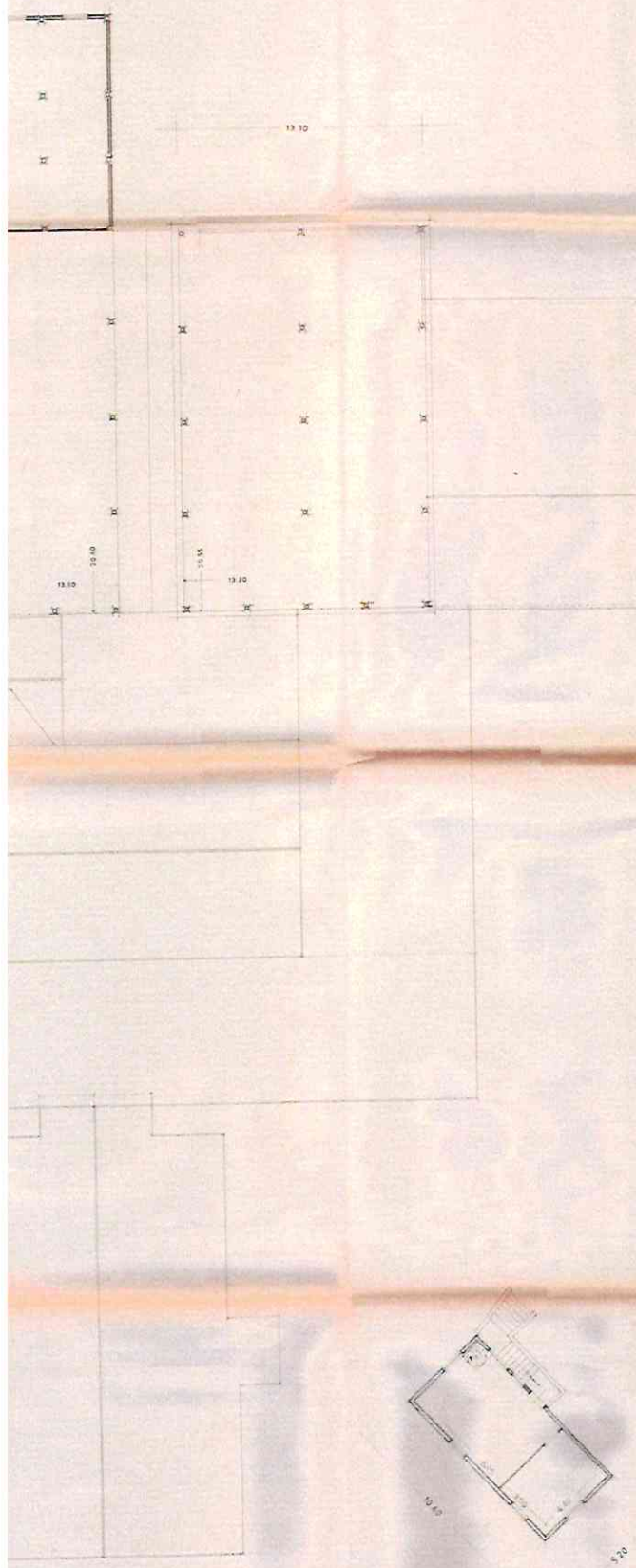
LOCALITÀ:
Bivio Bivio

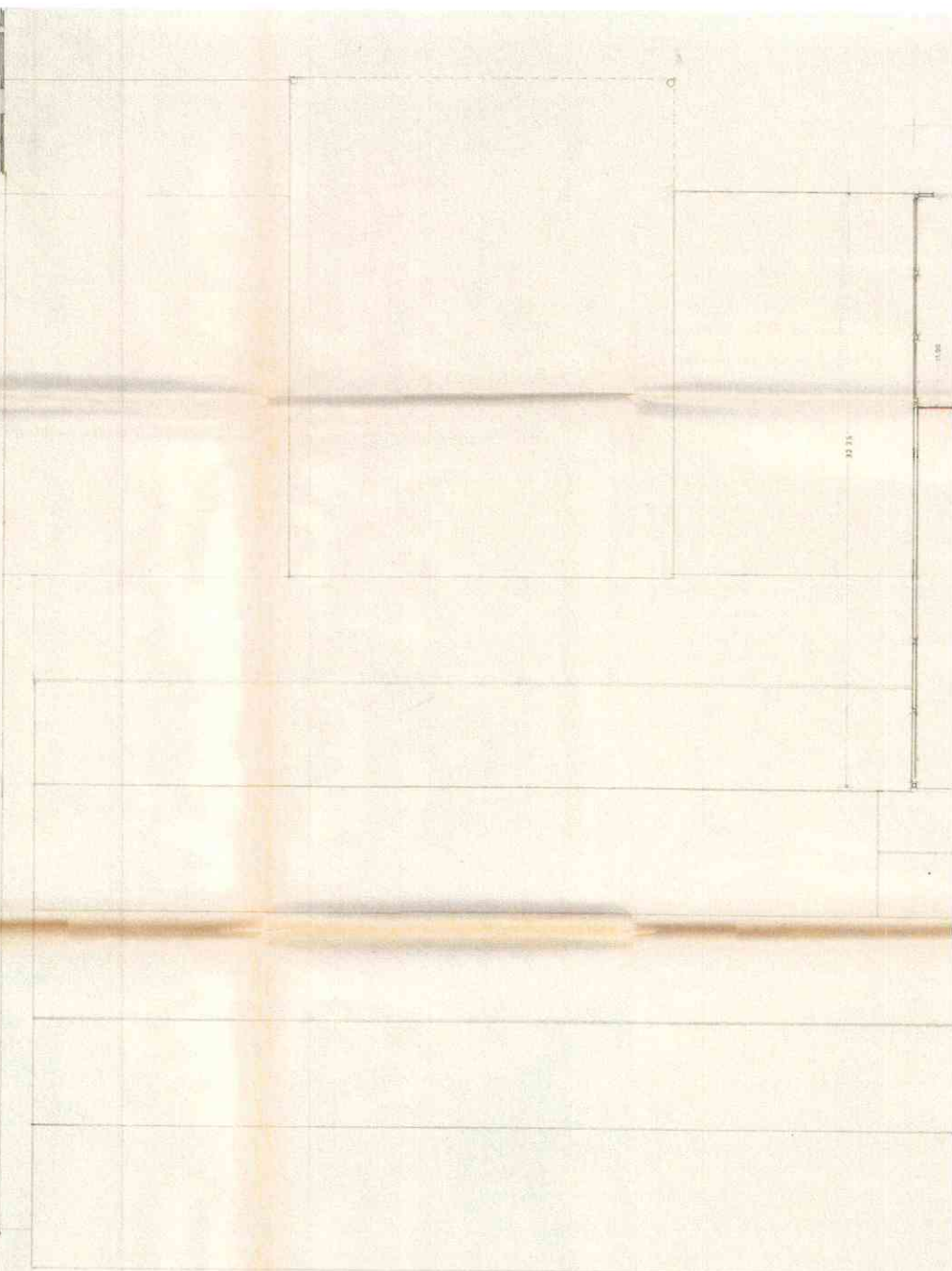
TAV. 2

ELABORATO:
PIANTA PIANO TERZO
Superficie
Scala 1:100
STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA



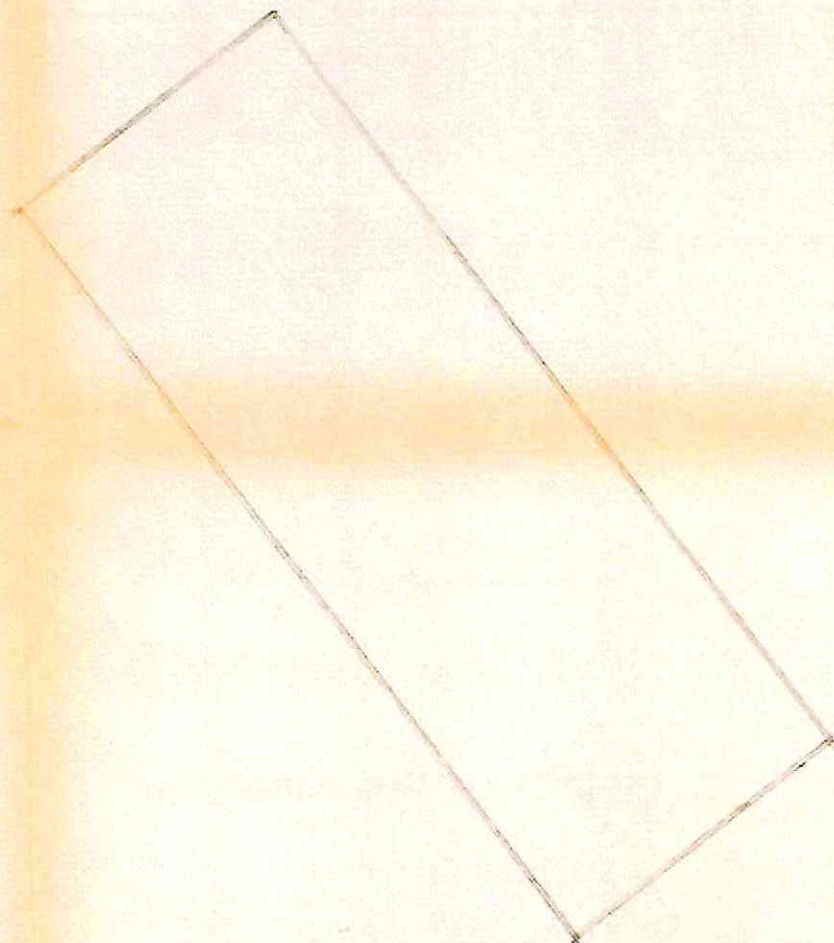




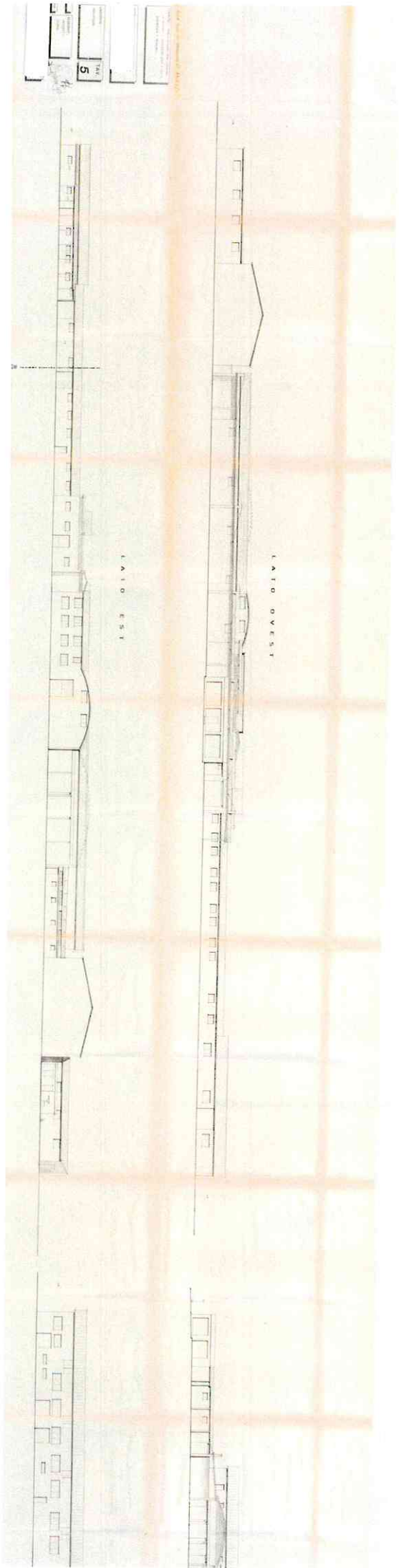


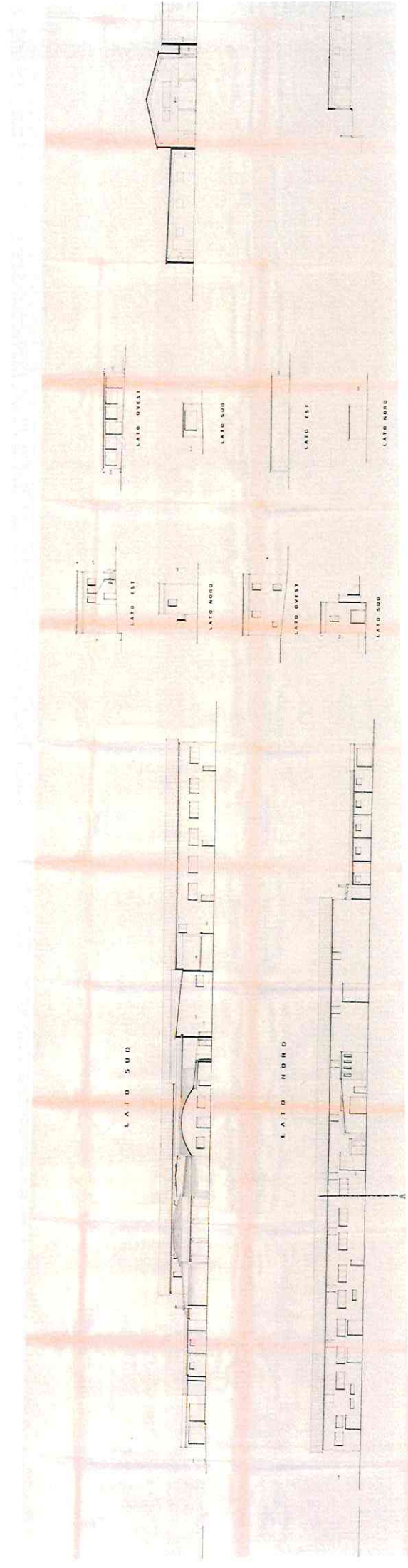
$\{ \begin{smallmatrix} 1 & 1 & 1 \\ 1 & 1 & 1 \end{smallmatrix} \} = 3$ 2000-01-1

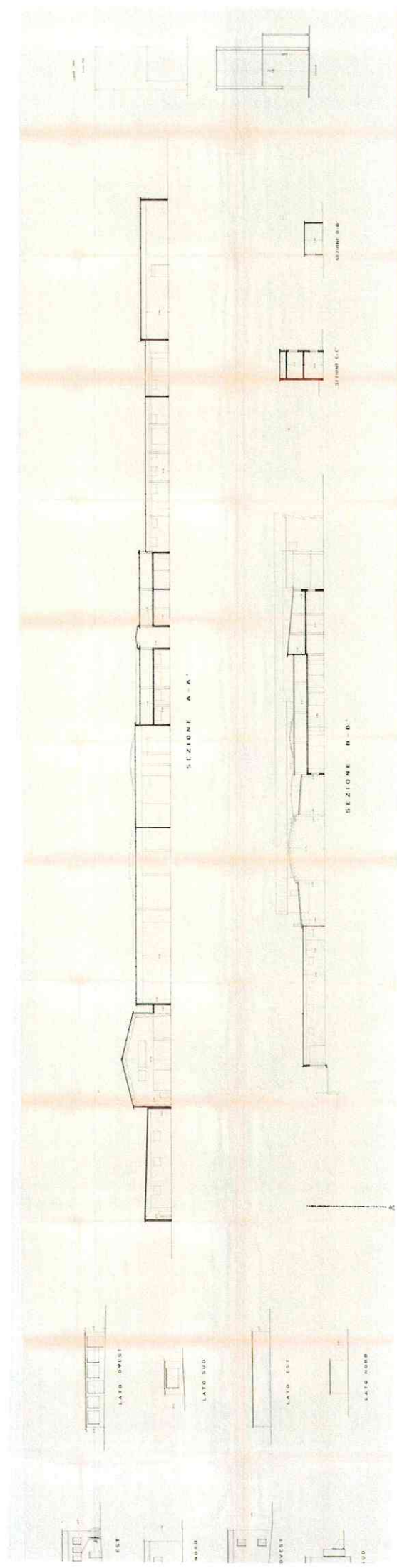




Firmato Da: MANFRINI CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3de56be418a9592f0c74b0aa45b47619

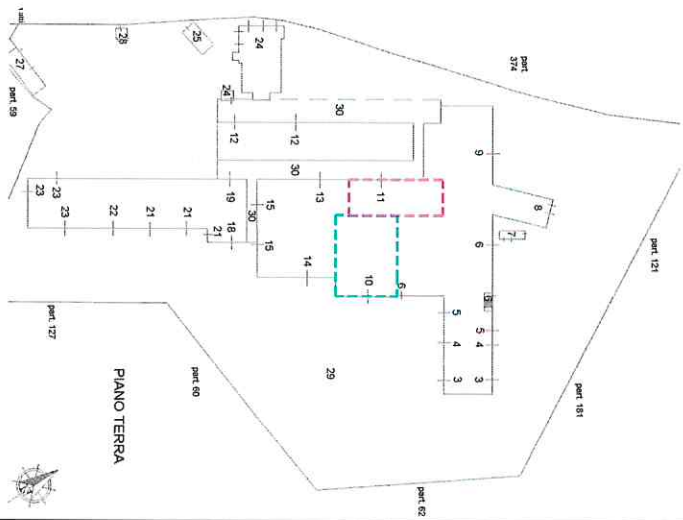




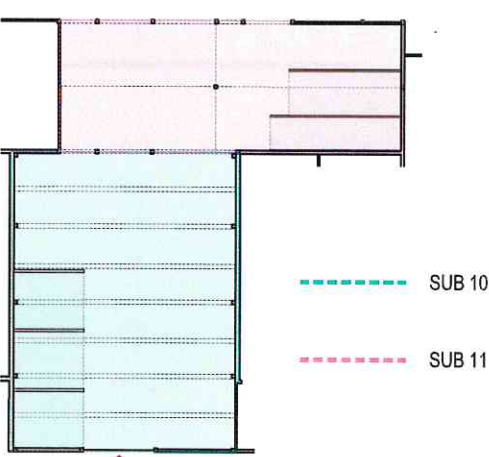


AII. E – RILIEVO PLANIMETRICO DELLO STATO ATTUALE

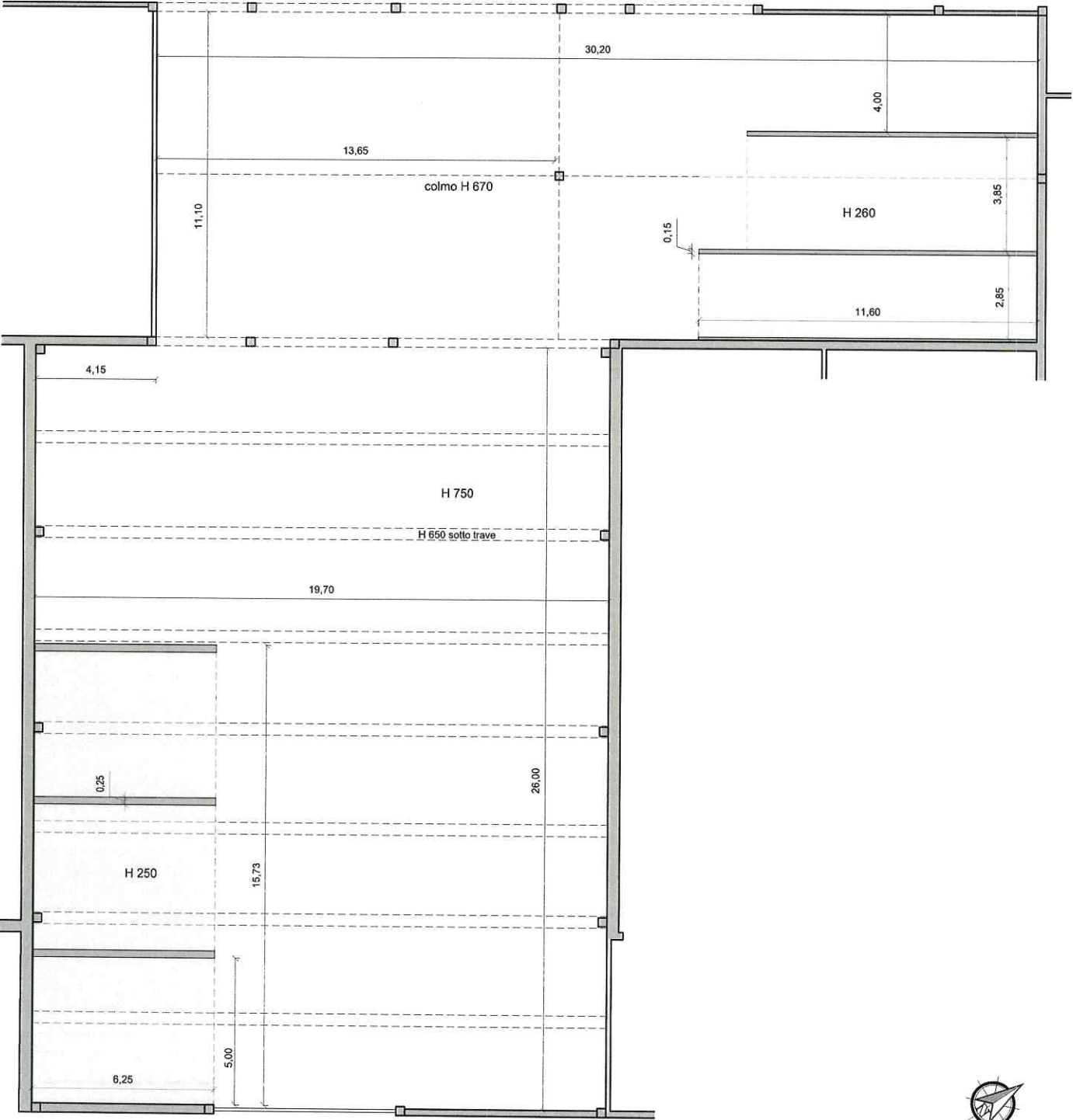
individuazione su nuovo elaborato planimetrico



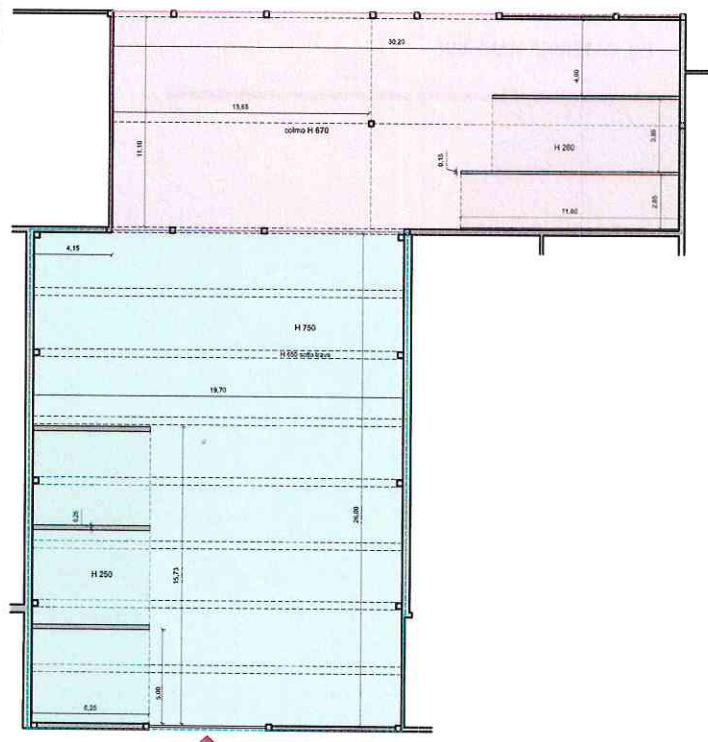
individuazione sub 10 ed 11



RILIEVO STATO DI FATTO scala 1_100



AII. F – VALUTAZIONE CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI	
--	--



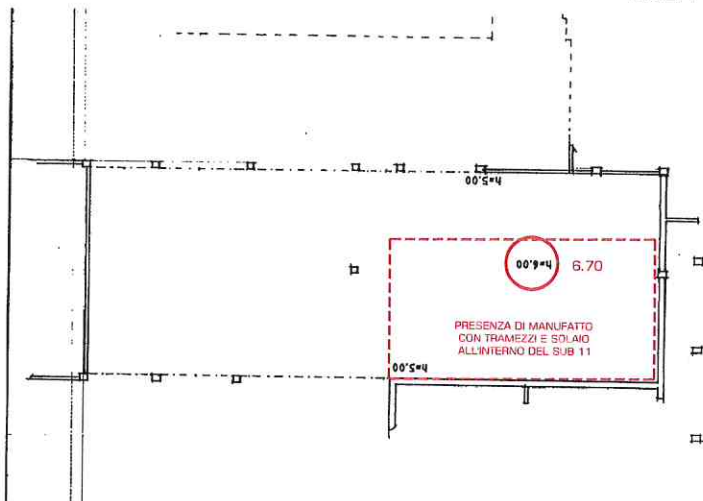
RILIEVO STATO DI FATTO scala 1_200

--- SUB 10

--- SUB 11

CONFORMITA' CATASTALE scala 1_200

SUB 11

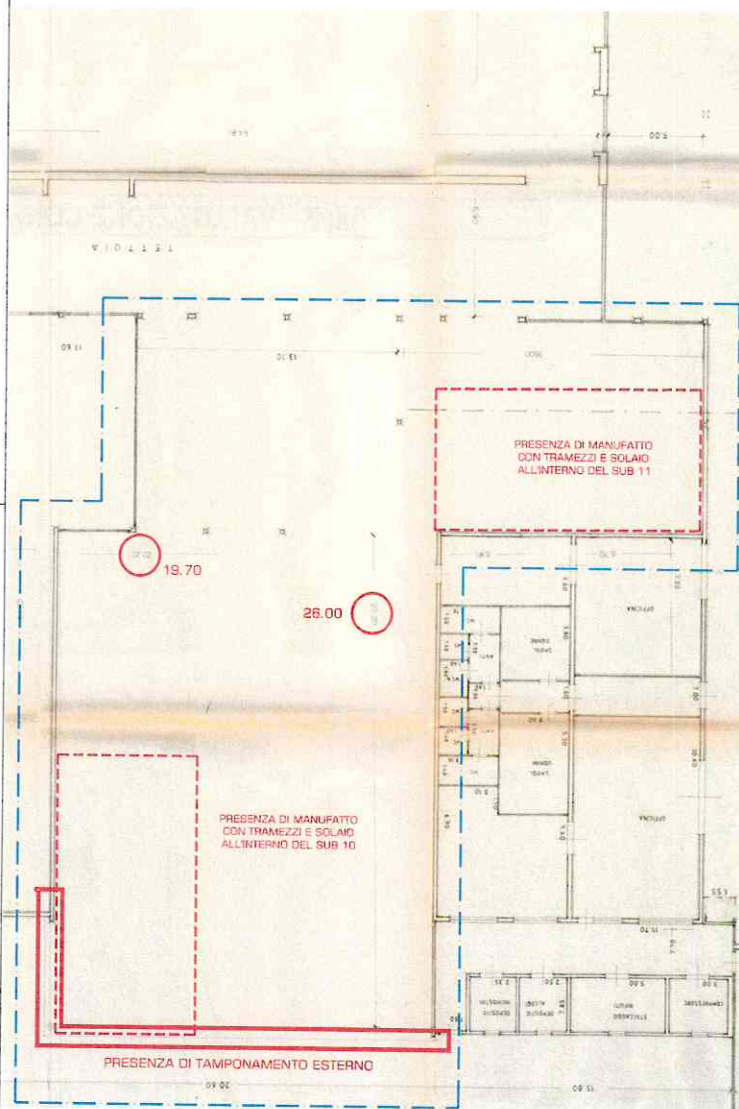


SUB 10



CONFORMITA' EDILIZIA scala 1_200

Concessione Edilizia in Sanatoria pratica n° 367 del 20/04/1994



AII. G – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SOPRALLUOGO ESTERNO



Aerofoto da Google Earth



Aerofoto da Google Earth con indicazione coni ottici



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

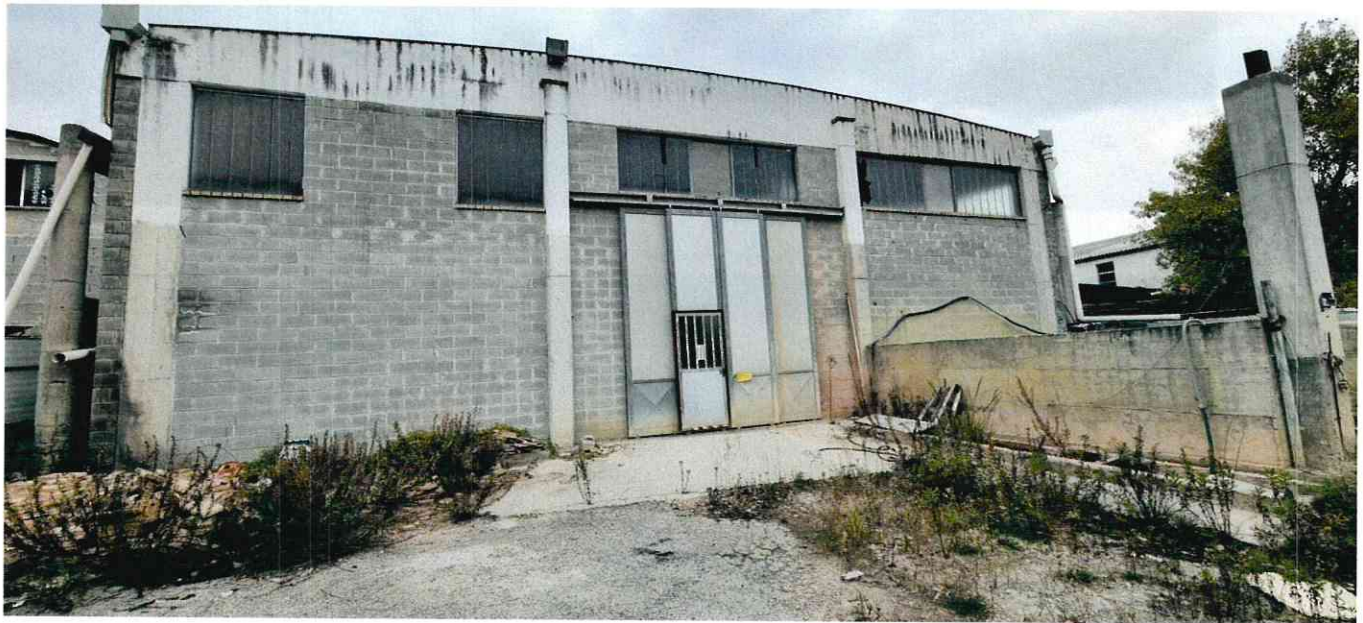


Foto 5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SOPRALLUOGO INTERNO SUB 10-11



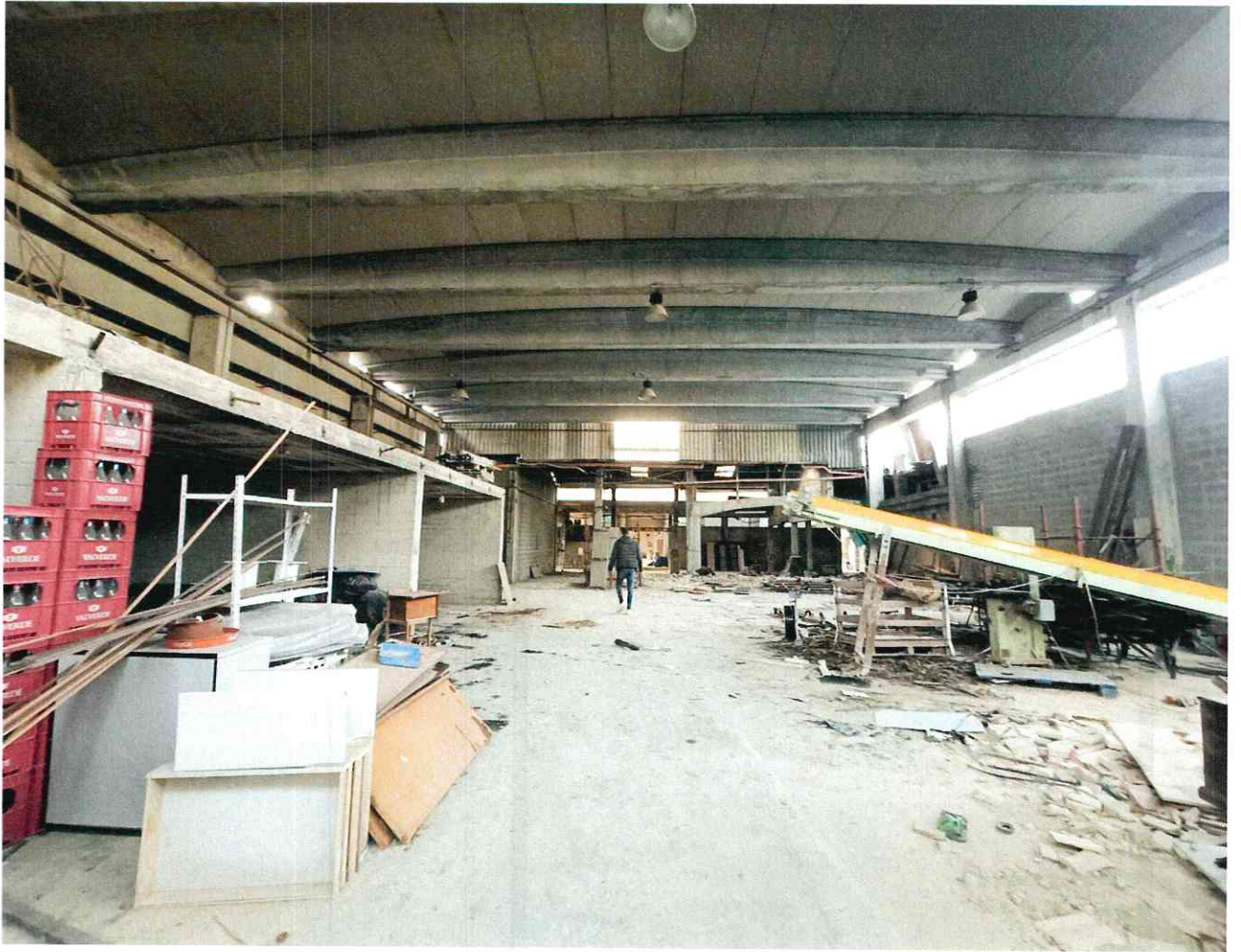


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

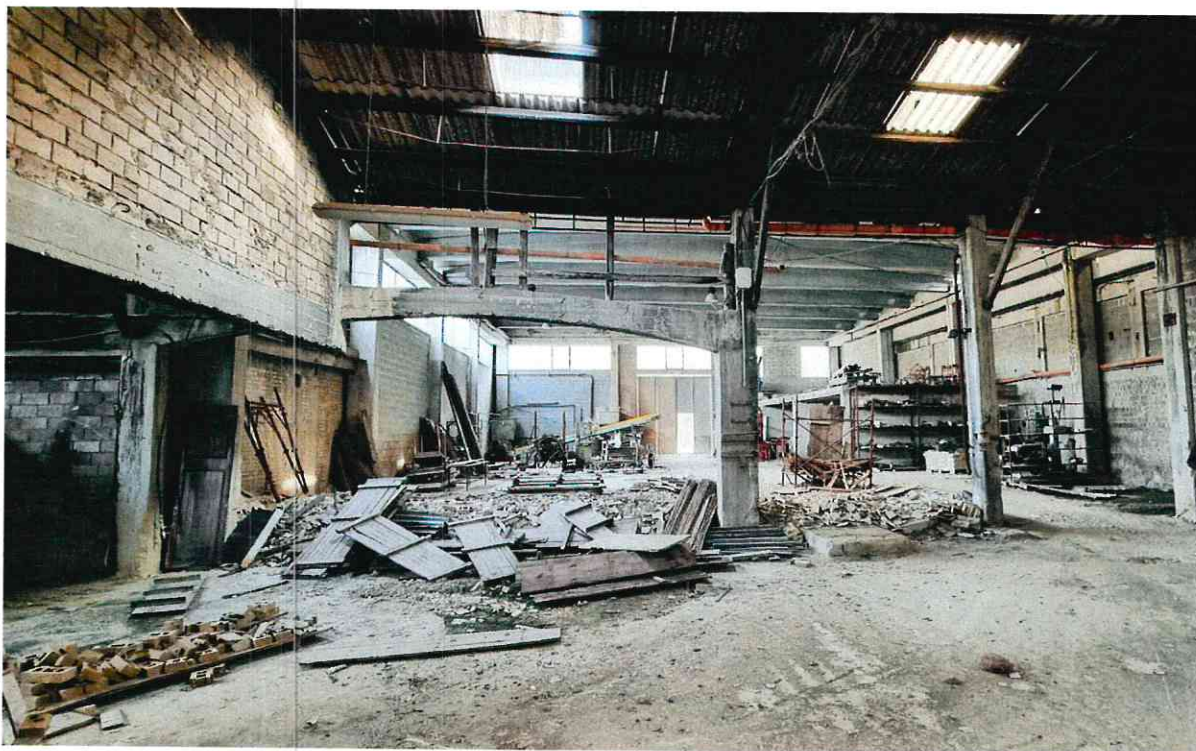


Foto 5



Foto 6 (onduline in amianto/eternit)



Foto 7

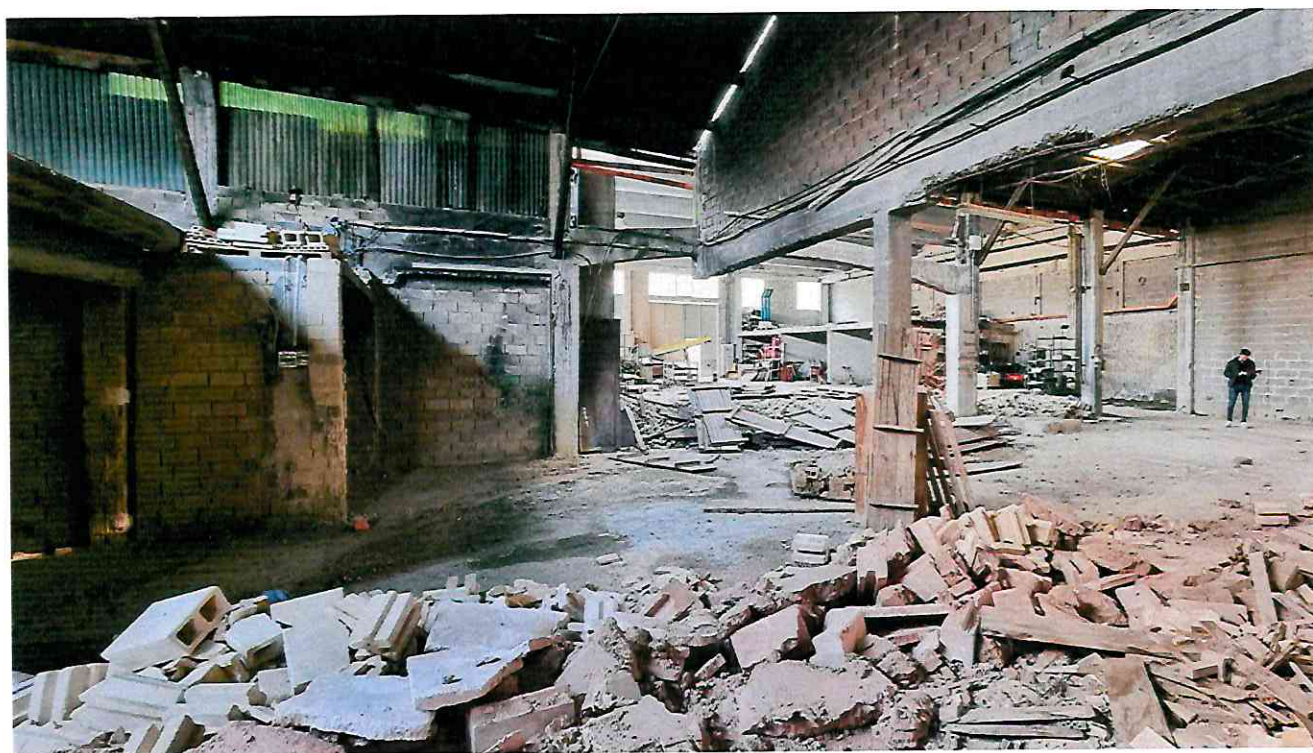


Foto 8

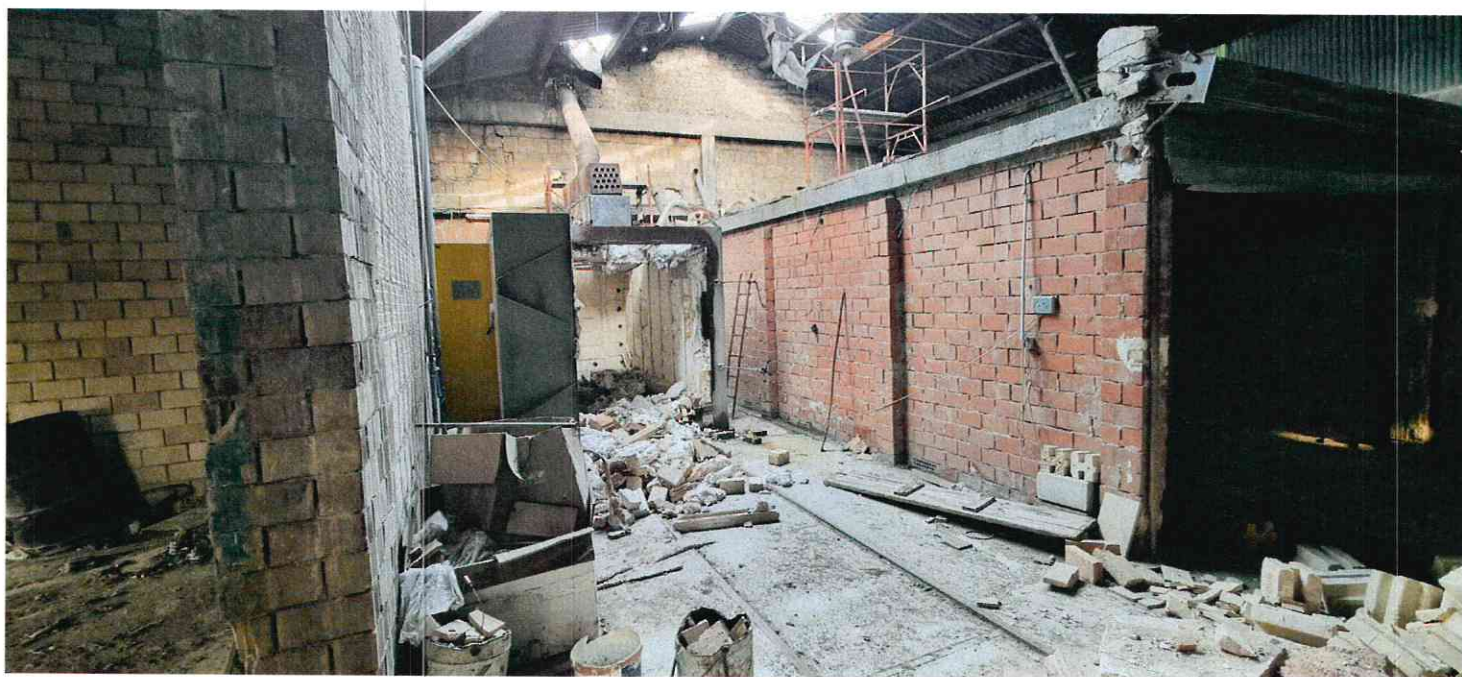


Foto 9

AII. H – PERIZIA DI STIMA CON PROTEZIONE DATI PERSONALI E SENSIBILI

Tribunale di Fermo
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Milena Palmisano
Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 12/2024 R.G.E.
XXXXX (mandataria di xxxxx)
contro Xxxxx
Prossima udienza: 01/04/2025

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Redatta da:
ing. Caterina Manfrini
Via Costa n. 390
63822 Porto San Giorgio (FM)
email: caterina.manfrini@ingpec.eu



1. PREMESSE E QUESITI POSTI

La sottoscritta Ing. Manfrini Caterina, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A 472, nell'udienza del 07/10/2024, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di Fermo, l'incarico da CTU nel presente procedimento di esecuzione immobiliare con i relativi quesiti da espletare, prestando, in corso di successiva udienza, il giuramento di rito. Il Giudice dell'Esecuzione concedeva per la consegna della relazione peritale fino a trenta giorni prima dell'udienza (fissata per il giorno 18/02/2025), con scadenza quindi per il deposito telematico della perizia al 18/01/2025. In seguito al sopralluogo da me effettuato e alle relative valutazioni in separata sede, ho reputato necessario richiedere poi una proroga per le diverse problematiche accertate, concessa dal G.E., come da documentazione agli atti e come poi approfondito nei seguenti paragrafi. La successiva udienza viene fissata per il 01/04/2025, con scadenza della consegna della mia relazione peritale al 03/03/2025 (considerando il 02/03 festivo).

In occasione dell'incarico, veniva conferito al perito estimatore il seguente quesito a cui rispondere redigendo apposita perizia di stima, e segnatamente:

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

(A)

➤ **IN PRIMO LUOGO, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:**

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

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

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

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

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

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

➤ **IN SECONDO LUOGO**, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

➤ **IN TERZO LUOGO**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

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

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

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

(B)

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

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7. Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
10. a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
11. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;
12. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
14. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
15. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
16. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali

soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17. ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il 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.

2. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano, di seguito, le varie fasi delle operazioni peritali svolte, il tutto così come si evince dalla lettura del relativo verbale.

Il Custode Istituto Vendite Giudiziarie ha fissato il sopralluogo per il giorno 13/11/2024 alle ore 14, presso i beni oggetto di pignoramento a Grottazzolina, in Piazza Angelo Bolzetta. Oltre alla scrivente CTU e al suo collaboratore arch. Alessio Marini, all'avvocato Giovanni Lanese per IVG, al sopralluogo soprassiede il sig. Xxxxx Xxxxx, amministratore di Xxxxx, che gentilmente ci ha accompagnato nella visita.

Sulla scorta delle planimetrie catastali, preliminarmente acquisite, procedevo con il sopralluogo all'interno e all'esterno delle unità immobiliari, distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8, particella 57, sub 10 (PT) e sub 11 (PT).

Durante il sopralluogo effettuavo un dettagliato rilievo metrico, nonché diverse riprese fotografiche sia interne che esterne; alle ore 15.15, ritenuto di avere acquisito gli elementi necessari, concludevo le operazioni peritali. In separata sede poi, una volta riportato il rilievo e confrontato lo stato dei luoghi con gli atti catastali e con lo stato autorizzato a livello edilizio/urbanistico dal Comune di Grottazzolina, mi vedevo costretta a fare istanza di proroga della relazione peritale al G.E., al fine di risolvere problematiche emerse ed imprevedibili, che brevemente verranno ora riassunte:

- **L'accesso ai subalterni oggetto di esecuzione immobiliare avveniva attraverso due corti comuni, precisamente tramite i subalterni 29 (corte) e 30 (corte coperta, compresa all'interno del subalterno 29), che risultavano essere beni comuni non censibili a tutti i subalterni della particella a meno dei subalterni 6 e 9 (non oggetto di esecuzione) e 10 ed 11 (oggetto di pignoramento). Per tale motivo, allo stato del sopralluogo della sottoscritta, le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono risultate INTERCLUSE.**
- Analizzando in separata sede l'elaborato planimetrico ed il corrispondente elenco subalterni, si è appurato che in quello storico (data di presentazione 26/03/1993), i subalterni 29 e 30 erano BCNC a tutti i subalterni, mentre con l'elaborato planimetrico e il corrispondente elenco subalterni riconsegnato nel 2004 (prot. n° AP0042098 del 18/03/2004), ai beni comuni non censibili sopra citati venivano esclusi alcuni subalterni (sub 6, 9, **10 ed 11, entrambi oggetto di esecuzione**).
- Analizzando anche i vari atti notarili stipulati, non sono state trovate particolari disposizioni o prescrizioni in riferimento alle due corti, né agli accessi alle unità immobiliari oggetto di perizia.

Per quanto sopra esposto, la sottoscritta ha proposto al G.E. di ripristinare la situazione pregressa dei BCNC, quando le corti erano comuni a tutti i subalterni, dato anche che tutte le unità immobiliari della particella fanno capo all'unica proprietà Xxxxx, in modo da non rendere più intercluse le unità immobiliari oggetto di pignoramento, richiedendo inoltre una proroga di ulteriori 45 giorni per l'espletamento dell'elaborato catastale.

La richiesta è stata accolta dal G.E. (rif. All.M), che ha altresì concesso la proroga alla sottoscritta (rif. All. N).

E' stato dunque redatto un nuovo elaborato planimetrico e il relativo elenco dei subalterni, in cui i subalterni 29 e 30 sono ritornati ad essere BCNC a tutti i subalterni della particella, non risultando più così intercluse le unità immobiliari 10 ed 11. (rif. All. M)

Rif. ALL.C_ Estratto di mappa, visure, planimetrie catastali e ricevute

Rif. ALL.M_Nuova variazione catastale effettuata: incarico, elaborato planimetrico, elenco subalterni e ricevute

Rif. ALL.N_Concessione di proroga da parte del G.E.

3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI

IN PRIMO LUOGO, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

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

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

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

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

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale ed atto di pignoramento

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

La sottoscritta ha proceduto ad effettuare visure catastali storiche dei beni, visibili nell'allegato relativo.

Rif. ALL.C Visure catastali,...

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.

In quanto trattasi di soggetto giuridico, non si è proceduto alla richiesta di certificato di stato civile e di matrimonio.

(B)

1. all'individuazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

Unità immobiliari site nel Comune di Grottazzolina (FM) in Piazza Angelo Bolzetta, censite al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8, particella 57:

- sub 10, piano T, cat. D/7, rendita 454,48 €;

- sub 11, piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 346 mq, rendita 142,96 €;

Tutte le unità sono di proprietà dell'esecutato XXXXX (CF: XXXXX) per la quota di 1/1,

Tutti derivanti da Atto del Xxxxx Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (FM) Repertorio n. Xxxxx - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. Xxxxx Reparto PI di FERMO in atti dal Xxxxx

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sub 10 e sub 11, all'interno della particella 57, fanno parte di un edificio produttivo racchiuso da due corti, Beni Comuni Non Censibili a tutti i subalterni, appena ricostituiti e distinti con i sub 29 e sub 30. Il fabbricato è recintato con cancelli e ringhiere. La corte sub



30 affaccia direttamente su strada Provinciale. La proprietà di tutto il fabbricato, annessi e connessi, è di
Xxxxx

Il complesso industriale, prima di proprietà della Ditta "Xxxxx è sito in un'area Artigianale/industriale del Comune di Grottazzolina, individuata nel PRG come Area D5 "Zone Distributive e commerciali"; in tale opificio si producevano mattoni e cotto.

E' complessivamente allo stato dei luoghi in disuso, con crolli parziali ed in stato di abbandono.

Le due unità immobiliari oggetto di perizia sono porzioni del suddetto fabbricato.

L'unità immobiliare sub 10 è costituita da un capannone di circa 530 mq, con struttura portante in cemento armato e solaio di copertura a botte con tegoli prefabbricati e pannelli sandwich superiori. La tamponatura è in latero-cemento non intonacata e le vetrate sono del tipo U-Glass con infissi in ferro zincato. Porzioni del tamponamento esterno sono mancanti. La pavimentazione è in cemento liscio ed è priva di impianto idrico; l'impianto elettrico è presente ma ridotto al minimo e non a norma. Lo stato manutentivo è oltremodo scarso. Non vi è presenza di impianto antincendio.

L'unità immobiliare sub 11 è contigua e direttamente collegata al sub 10. Ha una estensione di circa 350 mq, ha struttura verticale sempre in cemento armato ammalorato e presenta in copertura capriate in legno con sovrastante ondulina in cemento/amianto denominato "eternit", tra l'altro in alcune zone mancante. Non sono presenti impianti funzionanti e lo stato dell'unità immobiliare è indubbiamente obsoleto. Inoltre non presenta pareti di divisione con il BCNC. Le condizioni dell'immobile possono essere qualificate in "pessime".

CONFINI unità immobiliare sub 10 (PT)

SUD: sub 14; OVEST: sub 11/sub 13; NORD: sub 6; EST: sub 29 (BCNC)

CONFINI unità immobiliare sub 11 (PT)

SUD: sub 13; EST: sub 10/sub 6; NORD: sub 8; OVEST: sub 30 (BCNC)

NB: I confini non sono molto ben individuabili in quanto l'edificio è suddiviso in molteplici subaltri con perimetrazioni non indicate all'interno dell'elaborato planimetrico. Comunque la proprietà è unica di Xxxxx

Rif. ALL.E_Rilievo Planimetrico dello stato attuale - Rif. ALL.G_Documentazione fotografica -

Rif. ALL.C_Planimetrie catastali, visure...

Per quanto riguarda le ipotesi di formazione in lotti per la vendita, si propone un unico lotto in quanto ad oggi le due unità immobiliari sono contigue e collegate, senza alcuna partizione di divisione tra le due e perché fanno parte di un unico fabbricato strumentale a destinazione produttiva/industriale. A proprio parere, inoltre, risulta già oltremodo difficoltoso scindere queste due unità immobiliari dall'intero fabbricato in quanto trattasi originariamente di unico opificio corredato da zone di produzione e magazzini e dunque difficilmente divisibile.

LOTTO 1/UNICO: comprendente il sub 10 (destinazione D/7) e sub 11 (destinazione C/2) al p. terra

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;*

I beni sono già stati descritti al punto a). L'esecutato è una società e l'immobile è produttivo. A parere del CTU la vendita non è soggetta ad IVA in quanto rientra nell'art. 10 comma 8-ter) del DPR n° 633/1972.

Si riporta lo stralcio dell'articolo suddetto, inerente le operazioni esenti IVA:

"8-ter) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c)d)f), del Testo Unico dell'edilizia - Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;"

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;*

Avendo effettuato l'accesso agli atti documentale presso il Comune di Grottazzolina per reperire tutti i precedenti edilizi, l'immobile in oggetto è stato realizzato presumibilmente ante 1967, anche se non si ha contezza della pratica iniziale di costruzione.

Si è però reperito il "Nulla osta per esecuzione lavori edili" per lavori di Ampliamento locali uffici (anche se riguardante una porzione non oggetto di esecuzione), datato 7/11/1965, il che fa senz'altro presumere che l'immobile era già edificato.

Oltre a questa pratica, si è reperita il rilascio di **Concessione in Sanatoria** relativa alla "Sanatoria di opere edilizie abusive", prot. n° 4023, pratica n° 367, concessione n° 1994/020/S del 20/04/94, presentata dal sig. Xxxxx Xxxxx e riguardante: costruzione difforme; cambio destinazione; variazioni prospettiche, corredata da documentazione fotografica ed elaborati grafici (l'elaborato grafico n°3 comprende la porzione in pignoramento).

Le ulteriori licenze di costruzione reperite che però non interessano le unità in oggetto, per cui vengono solo elencate, sono:

- Licenza per esecuzione lavori edili, pratica n° 66/75 per realizzazione opere di recinzione, del 10/02/76 e relativo elaborato grafico;
- Solo elaborato grafico relativo alla "Realizzazione di tettoia metallica per copertura di un forno continuo per conto della ditta", pratica n° 64/1980;
- Concessione per eseguire lavori edili prot. n°2129, pratica n° 1992/044, conc. N° 818/92 per "Costruzione di cabina elettrica, con destinazione industriale", del 8/07/92 e relativo elaborato grafico;
- Concessione in sanatoria di opere edilizie prot. n° 1358, pratica n° 1993/009, conc. N° 1993/007 per "Costruzione di cabina elettrica in parziale difformità dal progetto approvato", del 19/06/93 con relativo elaborato grafico ed autorizzazione di agibilità (solo relativa alla cabina elettrica);

- Concessione per eseguire lavori edili prot. n° 789, pratica n° 1994/007, conc. N° 1994/041 per "Modifiche da apportare ad un edificio esistente e sistemazione area, con destinazione bar, tavola calda e parcheggi", del 28/04/94, con elaborati grafici;
 - Concessione in sanatoria di opere edilizie eseguite in assenza di concessione edilizia o in parziale difformità o con variazioni essenziali, prot. n° 2135, pratica n° 1994/019, conc. N° 1994/048, del 27/05/1994 e relativo al precedente intervento, con elaborati grafici, relazione tecnica ed agibilità (solo relativa alla porzione in questione);
 - Denuncia inizio attività per modifiche prospettiche, del 15/12/2003 e relativo elaborato grafico.
- Non si è comunque reperita agibilità del fabbricato (in particolar modo delle unità immobiliari i pignoramento), né Attestazione di Prestazione Energetica.

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

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, 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;*

Tutti gli estremi delle licenze edilizie reperite sono stati esplicitati nel punto precedente.

Valutata la pratica edilizia **Concessione in Sanatoria** relativa alla "Sanatoria di opere edilizie abusive", prot. n° 4023, pratica n° 367, concessione n° 1994/020/S del 20/04/94, l'unica relativa ai beni oggetto di pignoramento, si sono riscontrate alcune difformità con quanto rilevato e nello specifico:

- **sub10:** l'angolo sud ovest è nello stato dei luoghi tamponato, comprensivo di portone di accesso; presenza di manufatto con tramezzature e solaio, contenuto all'interno del volume del sub 10; discordanza di alcune misurazioni effettuate con quanto riportato nella pratica edilizia;
- **sub11:** presenza di manufatto con tramezzature e solaio, contenuto all'interno del volume del sub 11.

Per quanto sopra riportato, dal punto di vista della consistenza edilizia si reputa necessaria, a proprio parere, una pratica edilizia in sanatoria, ma si consiglia comunque un confronto preventivo con l'ufficio Tecnico Comunale per quanto sopra esposto.

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

Rif. ALL.F_Conformità edilizie e catastali

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



di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

Dalle ricerche effettuate circa l'esistenza, sui beni pignorati dell'esecutata, si specifica quanto segue:

- non si è in presenza di Condominio in quanto opificio;
- risultano agli atti le seguenti formalità pregiudizievoli, come sotto riportate

Dalle vicende relative alle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, e dai documenti agli atti del Tribunale emerge quanto segue, riportando solo le parti riguardanti i beni oggetto di esecuzione immobiliare, di piena proprietà di Xxxxx

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 3118/754 del 19/04/2004 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 08/04/2004 numero di repertorio: Xxxxx notaio: VARRIALE LUCIANO sede: FERMO
A favore di Xxxxx sede _____ Codice fiscale: Xxxxx (Domicilio ipotecario eletto CASTIGNANO, VIA GALVONI n.1),
contro XXXXX DI Xxxxx sede _____ Codice fiscale: Xxxxx capitale € 360.000,00 Totale € 720.000,00 Durata 15 anni.
Grava su Grottazzolina Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11

N.B A margine risultano:

* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 660/106 DEL 05/02/2016** derivante da annotazione ad iscrizione prolungamento di mutuo del 15/01/2016 Notaio: CIUCCARELLI FRANCESCO sede: CASTIGNANO (AP) numero di repertorio: 37796/15290

ISCRIZIONE NN. 271/35 del 18/01/2016 – IPOTECA VOLONTARIA – nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 15/01/2016 numero di repertorio: 37790/15285 notaio: CIUCCARELLI FRANCESCO sede: FERMO.

A favore di Xxxxx: _____ codice fiscale: Xxxxx
contro XXXXX S.R.L. sede _____ codice fiscale: Xxxxx
capitale € 60.000,00 Totale € 120.000,00 durata 15 anni.
Grava su Grottazzolina Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11

ISCRIZIONE NN. 4035/468 del 18/05/2021 – IPOTECA GIUDIZIALE – nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 29/05/2019 numero di repertorio: 717/2019 emesso da GIUDICE DI PACE DI MACERATA sede MACERATA.

A favore di Xxxxx _____ sede _____ Codice fiscale: Xxxxx (Domicilio ipotecario eletto AVV.SANDRO EVANGELISTI MACFRATA, VIA MORELLI 27),
contro Xxxxx sede _____ Codice fiscale: Xxxxx
capitale € 1.110,20 Totale € 5.000,00
Grava su Grottazzolina Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11

TRASCRIZIONE NN. 380/290 del 19/01/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/12/2022 numero di repertorio 2183 emesso da UNEP TRIBUNALE DI FERMO sede FERMO.

A favore di Xxxxx Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale: Xxxxx (Richiedente: AVV.ANDREANI ANDREA CODICE FISCALE NDR NDR 67A16 A271 P ANCONA),
contro XXXXX S.R.L sede Fermo Codice fiscale: Xxxxx
Grava su Grottazzolina Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11

TRASCRIZIONE NN. 1231/912 del 02/02/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/01/2024 numero di repertorio 71 emesso da UNEP TRIBUNALE DI FERMO sede FERMO.

A favore di Xxxxx Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale: Xxxxx (Richiedente: AVV.ANDREANI ANDREA CODICE FISCALE NDR NDR 67A16 A271 P ANCONA),
contro Xxxxx sede _____ Codice fiscale: Xxxxx
Grava su Grottazzolina Foglio 8 Particella 57 Sub. 10 Particella 57 Sub. 11

- Nota di trascrizione

Presentazione n.4 del 02/02/2024

Registro generale n. 1231

Registro particolare n. 912

SEZIONE A - GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 16/01/2024 _ Numero di repertorio: 71

Autorità emittente: UNEP TRIBUNALE DI FERMO Codice Fiscale: 810 116 00442 Sede: FERMO (FM)

Dati relativi alla convenzione:

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica: NO

Altri dati

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

Richiedente: AVV. ANDREANI ANDREA Codice fiscale: NDR NDR 67A16 A271 P Indirizzo: ANCONA

Dati riepilogativi:

Unità negoziali: 1 _ Soggetti a favore: 1 _ Soggetti contro: 1

SEZIONE B _IMMOBILI

Unità negoziale n.1

_Immobile n.1

Comune: E208 – GROTTAZZOLINA (FM)

Catasto Fabbricati Sezione Urbana - Foglio 8 Particella 57 subalterno 10

Natura: D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, Consistenza: -

_Immobile n.2

Comune: E208 – GROTTAZZOLINA (FM)

Catasto Fabbricati Sezione Urbana - Foglio 8 Particella 57 Subalterno 11

Natura: C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, Consistenza: -

SEZIONE C _SOGGETTI

A favore

Soggetto n.1

In qualità di: FAVORE

Denominazione o ragione sociale: Xxxxx

Sede: CONEGLIANO (TV) Codice fiscale: Xxxxx

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

Contro

Soggetto n.1

In qualità di: CONTRO

Denominazione o ragione sociale: Xxxxx, Sede: ROMA (RM), Codice fiscale: Xxxxx

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

SEZIONE D _ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

- Nota di trascrizione

Presentazione n.5 del 13/05/2024

Registro generale n. 4362

Registro particolare n. 3259

SEZIONE A - GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 08/04/2004 _ Numero di repertorio: 64501

Autorità emittente: NOTAIO VARRIALE LUCIANO Codice Fiscale: VRR LCN 57B08 F839 V Sede: FERMO (FM)

Dati relativi alla convenzione:

Specie: ATTO PER CAUSA DI MORTE

Derivante da: 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Voltura catastale automatica: NO

Atto mortis causa: Data di morte 14/10/1985 Successione testamentaria – Rinuncia o morte di un chiamato

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente: Xxxxx Indirizzo: Xxxxx

Dati riepilogativi:

Unità negoziali: 1 _ Soggetti a favore: 1 _ Soggetti contro: 1

SEZIONE B IMMOBILI

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: E208 – GROTTAZZOLINA (FM)

Catasto Fabbricati Foglio 8 Particella 57 subalterno 10

Natura: D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, Consistenza: -, Indirizzo: VIA DE GASPERI - Piano: T

Immobile n.2

Comune: E208 – GROTTAZZOLINA (FM)

Catasto Fabbricati Foglio 8 Particella 57 Subalterno 11

Natura: C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, Consistenza: 346 metri quadri, Indirizzo: VIA DE GASPERI - Piano: T

SEZIONE C SOGGETTI

A favore

Soggetto n.1

In qualità di: FAVORE

Cognome: XXXXX Nome: Xxxxx

Nato il: Xxxxx a GROTTAZZOLINA (FM) Sesso: M Codice Fiscale: Xxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota 1/6

Contro

Soggetto n.1

In qualità di: CONTRO

Cognome: XXXXX I Nome: Xxxxx

Nato il: Xxxxx a GROTTAZZOLINA (FM) Sesso: M Codice fiscale: Xxxxx

Relativamente all' unità negoziale n.1 _ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6

SEZIONE D ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' I N MORTE DEL SIG. XXXXX Xxxxx NATO A _____ E DECEDUT _____ ; DA PARTE DEL FIGLIO Xxxxx, NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO VARRIALE LUCIANO DA FERMO DEL Xxxxx REP. N. Xxxxx E TRASCRITTO IL 19/04/2004 AI NN. Xxxxx.TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA ' IMMOBILIARE IN DATA 19/04/2004 AI NN.3117/1986 CUI ABBIASI PIENO RIF ERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'ERED ITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale e atto di pignoramento immobiliare

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

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

- le unità immobiliari sono state considerate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite, tenendo comunque conto delle misurazioni effettuate in loco.

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

- l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;

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

- Condotte delle ricerche apposite, è stato possibile reperire informazioni riguardo alle recenti compravendite di beni simili, anche facendo riferimento ai rispettivi valori pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'anno 2024 e per quella zona del PRG. Sono state inoltre contattate allo scopo diverse agenzie immobiliari locali per la consultazione delle banche dati disponibili in loro possesso e la comparazione con gli altri parametri ricercati, anche se naturalmente poi si sono intraprese valutazioni di dettaglio del bene considerato e dello stato in cui oggi si trova. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi, costituendo una media ponderata che associa i prezzi unitari dei rispettivi beni presi in considerazione con la loro superficie, secondo il rapporto:

dove:

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima nella parete verso ovest del subalterno 11 non presenta una divisione fisica con una porzione del complesso non oggetto di esecuzione, anche se l'apertura è su un BCNC, ricostituito dal CTU, come sopra descritto. Andrebbe quindi valutata in termini economici l'eventuale realizzazione di una parete di divisione cielo terra tra il subalterno ed il BCNC (cfr. foto allegate).

Il tecnico, vista l'ubicazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione, le dimensioni, le caratteristiche costruttive, l'anno di edificazione, la mancanza totale di rifiniture e manutenzione in stato pessimo, lo stato di possesso dell'intero immobile (anche di quello non oggetto di esecuzione, ma facente parte del complesso) ed il fatto che trattasi di *"fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*, la mancanza di divisione con le altre porzioni di capannone non oggetto di esecuzione, la mancanza totale degli impianti (elettrici, idrici, antincendio), la mancanza di servizi igienici che ne compromettono lo stato in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, la presenza di materiale contenente amianto/eternit, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a 250,00 €, che in virtù di quanto descritto sopra viene ridotto a € 125,00 per il capannone con categoria D/7 (che presenta caratteristiche leggermente migliori, almeno per la struttura) e di € 85,00 per la porzione con categoria C/2, in pessimo stato di conservazione.

Nello specifico:

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PT fg. 8, map 57, sub 10 (cat. D/7)					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Piano terra (D/7)	530	1	530	€ 125,00	€ 66.250,00
TOTALE			530		€ 66.250,00

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto e probabile presenza di materiale contenete amianto - decurtazione del 10%;
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 2.500,00 in quanto non conforme a livello edilizio/catastale, comprensivo di sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (pulizia dei materiali con trasporto e oneri di scarica; cfr. foto allegate)– ulteriore decurtazione 15% per le problematiche riscontrate;
- per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto l'esecutato è unico proprietario;
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - 0%;

L'intero valore dell'unità al sub 10, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

€ 66.250– 10% – 2.500,00 € – 15% = € 48.556,25

ed in c.t. **€ 48.500,00 (euro Quarantottomilacinquecento/00)**

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- a) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 10%;
- b) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 2.500,00 in quanto non conforme a livello edilizio/catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;
- c) decurtazione di € 12.500,00 per stimati lavori edili inerenti lo smaltimento della copertura e di probabili elementi in amianto divisi in:
 - *smaltimento materiale contenente amianto/eternit, trasporto e conferimento discarica: 350 mq x 18,00 €/mq= 6.300,00 €*
 - *importo analisi chimiche + piano di lavoro e utilizzo: 600,00 €*
 - *importo sicurezza per smaltimento, quali ponteggi, reti anticaduta, parapetti e messa in sicurezza: stimati in € 5.500,00 €*
- d) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 15% per le problematiche riscontrate;
- e) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto l'esecutato è unico proprietario;
- f) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - 0%;

L'intero valore dell'unità al sub 11, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

€ 29.750,00 – 10% – 2.500,00 € – 12.500,00 – 15% = € 10.008,75

11. *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;*

Come già espresso precedentemente, si ritiene possibile la formazione di un unico lotto comprendente entrambe le unità immobiliari, in quanto sono collegate già internamente. In particolare, si riassume:

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

12. *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono in quota 1/1 di proprietà dell'esecutato Xxxxx

Rif. ALL.C_Planimetrie catastali /Estratto mappe catastali/ Visure,...

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

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

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

Confrontare All. E_rilievi planimetrici dello stato attuale e All. G_documentazione fotografica

15. *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

LOTTO 1/UNICO -- unità immobiliare in pignoramento a Grottazzolina (FM)_sub 10-11 (PT)

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO: € 58.500,00 (euro Cinquantotomilacinquecento/00)

Unità immobiliari site nel Comune di Grottazzolina (FM) in Piazza Bolzetta, censita al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8, particella 57, sub 10 (cat D/7, rendita 454,48 €), piano T e sub 11,(cat C/2, classe 1, consistenza 346 mq, rendita 142,96 €), piano T.

Le due unità sono di proprietà di parte esecutata Xxxxx (C.F. Xxxxx), per la quota di 1/1.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sub 10 e sub 11, all'interno della particella 57, fanno parte di un edificio produttivo racchiuso da due corti, Beni Comuni Non Censibili a tutti i subalterni, appena ricostituiti e distinti con i sub 29 e sub 30. Il fabbricato è recintato con cancelli e ringhiere. La corte sub 30 affaccia direttamente su strada Provinciale. La proprietà di tutto il fabbricato, annessi e connessi, è di Xxxxx Il complesso industriale, prima di proprietà della Ditta "XXXXX s.r.l.", è sito in un'area Artigianale/industriale del Comune di Grottazzolina, individuata nel PRG come Area D5 "Zone Distributive e commerciali"; in tale opificio si producevano mattoni e cotto.

E' complessivamente ed allo stato dei luoghi in disuso, con crolli parziali ed in stato di abbandono.

Le due unità immobiliari oggetto di perizia sono porzioni del suddetto fabbricato.

L'unità immobiliare sub 10 è costituita da un capannone di circa 530 mq, con struttura portante in cemento armato e solaio di copertura a botte con tegoli prefabbricati e pannelli sandwich superiori. La tamponatura è in latero-cemento non intonacata e le vetrate sono del tipo U-Glass con infissi in ferro zincato. Porzioni del tamponamento esterno sono mancanti. Lo stato manutentivo è oltremodo scarso.

L'unità immobiliare sub 11 è contigua e direttamente collegata al sub 10. Ha una estensione di circa 350 mq, ha struttura verticale sempre in cemento armato e presenta in copertura capriate in legno e lamiera soprastante, in amianto eternit, in alcune zone mancante, con totale assenza di impianti funzionanti; lo stato dell'unità immobiliare è indubbiamente obsoleto.

16. *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

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

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

Confrontare All. I_check list e All. L_foglio riassuntivo identificativi catastali

In fede

Porto San Giorgio, 03/03/2025

IL CTU
Ing. Caterina Manfrini



AII. I – CHECK LIST

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente							
Debitore							
Titolo				Mutuo ipotecario			
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)				Importo	€ 66.364,08		
Pignoramento		R.G.		R.P.			
Annotaz./trascriz.		1231		912		di data	2/2/2024
Atti opponibili?		Quali?					
				Data di notifica (497 c.p.c.)	16/01/2024		
				Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	23/01/2024		
Iscrizione a ruolo				Data deposito nota iscriz.	24/01/2024		
Scadenza in festivo?				titolo esecutivo	si		
Documentazione depositata				precetto	si		
				atto di pignoramento	si		
				nota di trascrizione	si		
				attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si		
Istanza di vendita							
Scadenza in festivo?				Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	14/02/2024		
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.				Data dep. documentazione	27/02/2024		
Scadenza in festivo?				Ottenuta proroga del termine?			
				Numero immobili pignorati	2		
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)							
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i							
N. estratto/i catastale/i depositato/i							
Individuazione beni pignorati				Immobili a Grottazzolina, censiti al fg 8 p.lla 57 sub 10 cat D/7 e sub 11 cat C/2			
		Nome				(si/no)	
Notifica ex art. 498 c.p.c.						si	
						no	
						no	
		Nome				(si/no)	
Notifica ex art.599 c.p.c.						no	
						no	
						no	
Annotazione altri pignoramenti		Nome					
		precedente pig.to trascritto il 19/1/2023 al RG 380 e RP 290					



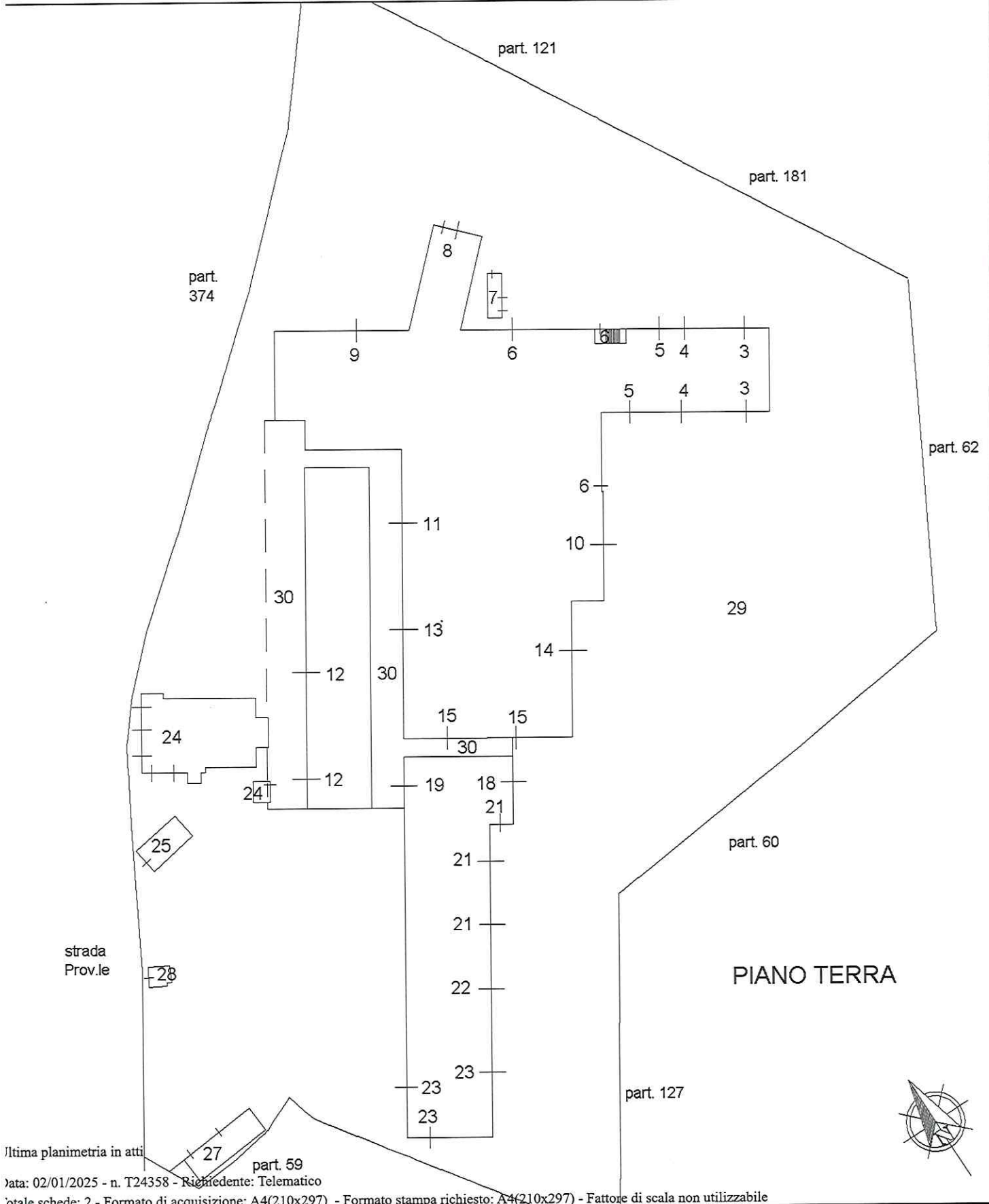
AII. L – IDENTIFICATIVO CATASTALI

**AII. M – NUOVA VARIAZIONE CATASTALE EFFETTUATA :
INCARICO, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO SUBALTERNI E RICEVUTE**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Manfrini Caterina	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Fermo	N. A472

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Ascoli

Comune di Grottazzolina		Protocollo n. AP0151737 del 31/12/2024	
Sezione:	Foglio: 8	Particella: 57	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 1000



l'ultima planimetria in atti

ata: 02/01/2025 - n. T24358 - Richiedente: Telematico

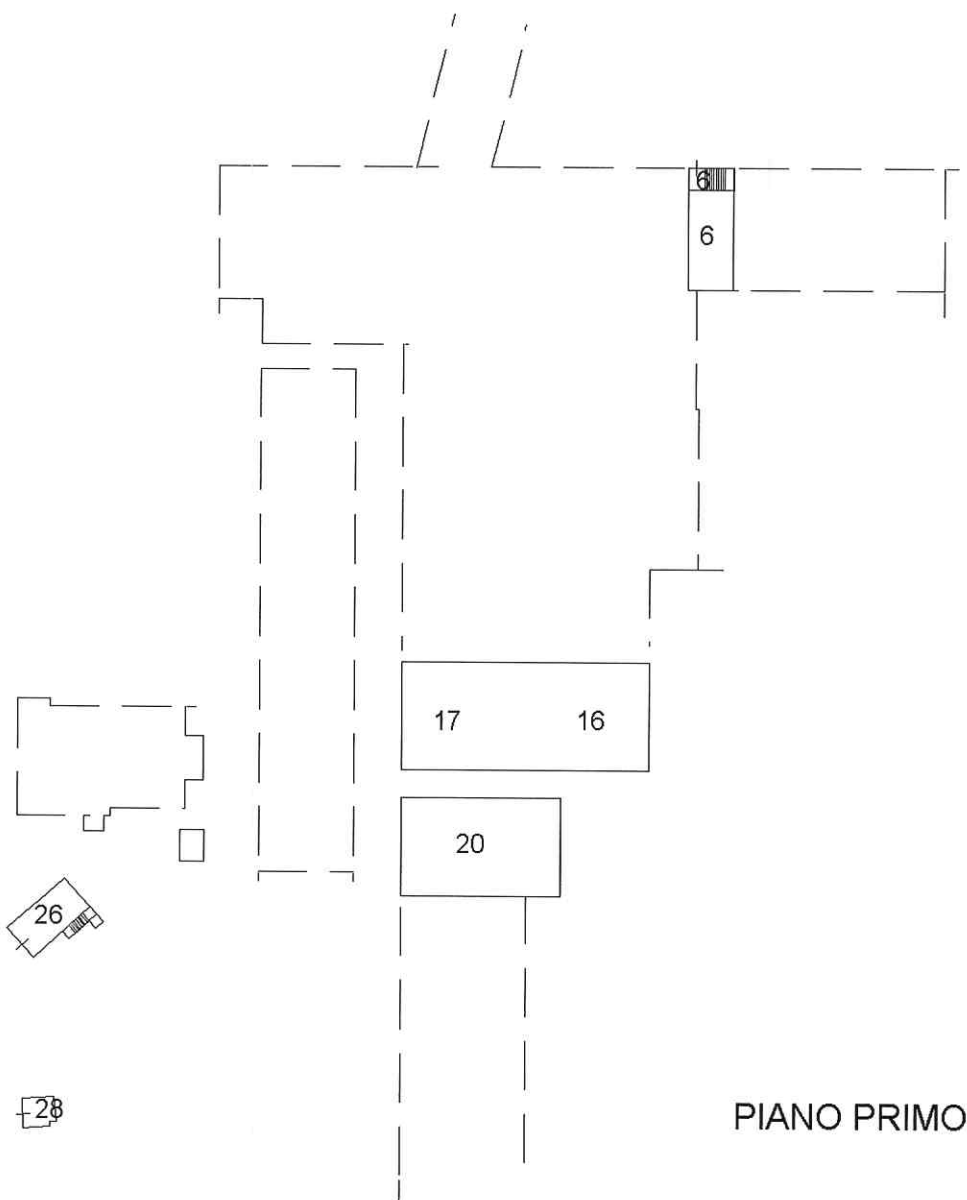
otale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2025 - Comune di GROTTAZZOLINA(E208) - < Foglio 8 Particella 57 >
 Elabora. Di. MANFRINI CATERINA E. n. 344566/49.000000-741.00004547640

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Manfrini Caterina	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Fermo	N. A472

Comune di Grottazzolina			Protocollo n. AP0151737 del 31/12/2024	
Sezione:	Foglio: 8	Particella: 57	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 1000	



Ultima planimetria in atti

Data: 02/01/2025 - n. T24358 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



21	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T		FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
22	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
23	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T		LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
24	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
25	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
26	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		1		UFFICI E STUDI PRIVATI
27	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T		NEGOZI E BOTTEGHE
28	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T-1		OPIFICI
29	VIA BOLZETTA	SNC	T		B.C.N.C. AI SUBB. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-- 18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28 (CORTE)
30	VIA BOLZETTA	SNC	T		B.C.N.C. AI SUBB. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-- 18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28 (CORTE COPERTA)

Ricevuta di Trasmissione

Data ricevuta: 31/12/2024
Ora ricevuta: 13:03:21

Data invio: 31/12/2024
Ora invio: 13:03:09

Dati identificativi

Identificativo attribuito dall'utente: RG12-2024
Identificativo attribuito dall'Amministrazione: 216560106

Protocollo: ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5584686.31/12/2024

Codice fiscale dell'utente che ha inviato il documento: MNFCRN81R61G920B
Codice fiscale del firmatario del documento : MNFCRN81R61G920B

Ufficio Provinciale - Territorio di ASCOLI PICENO - Servizi catastali

Data fine lavori: 31/12/2024
Documento che si avvale delle seguenti esenzioni:
RETTIFICA ELENCO SUBALTERNI

COMUNICAZIONE 12/2024/EI

Da tribunale.fermo@civile.ptel.giustiziacert.it <tribunale.fermo@civile.ptel.giustiziacert.it>
A caterina.manfrini@ingpec.eu <caterina.manfrini@ingpec.eu>
Data lunedì 30 dicembre 2024 - 11:02

Tribunale Ordinario di Fermo.

--

Comunicazione di cancelleria

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 12/2024

Giudice: PALMISANO MILENA

Parti: 1

Debitore:

Oggetto: EMISSIONE VISTO

Descrizione: Emissione visto in data 29/12/2024

Annotazioni: Autorizzato il c.t.u. a procedere alla rettifica dei BCNC 29 e 30 riportandoli, come da situazione precedente, comuni a tutti i subalterni, con conferma dell'elaborato planimetrico e correzione dell'elenco subalterni, tramite apposite pratiche docfa, con un costo stimato pari a € 400,00.

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 30/12/2024 11:02

Registrato da FIORAVANTI DARIO

--

Si vedano gli eventuali allegati.

Si prega di non replicare a questo messaggio automatico.

Per ulteriori informazioni: <http://pst.giustizia.it/>

Bodypart.txt

IndiceBusta.xml

Comunicazione.xml

8784797s.pdf.zip

29/12/2024

ISTANZA DEL CTU – ing. CATERINA MANFRINI

Tribunale di Fermo
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Milena Palmisano
Procedimento di Esecuzione Immobiliare 12/2024 R.G.E.
(mandato n. 533/2024)
cont. n. 1/2024
Prossima udienza: 18/02/2025

ISTANZA PER PROBLEMATICHE RISCONTRATE DAL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Redatta da:
ing. Caterina Manfrini
Via Costa n. 390
63822 Porto San Giorgio (FM)
pec: caterina.manfrini@ingpec.eu

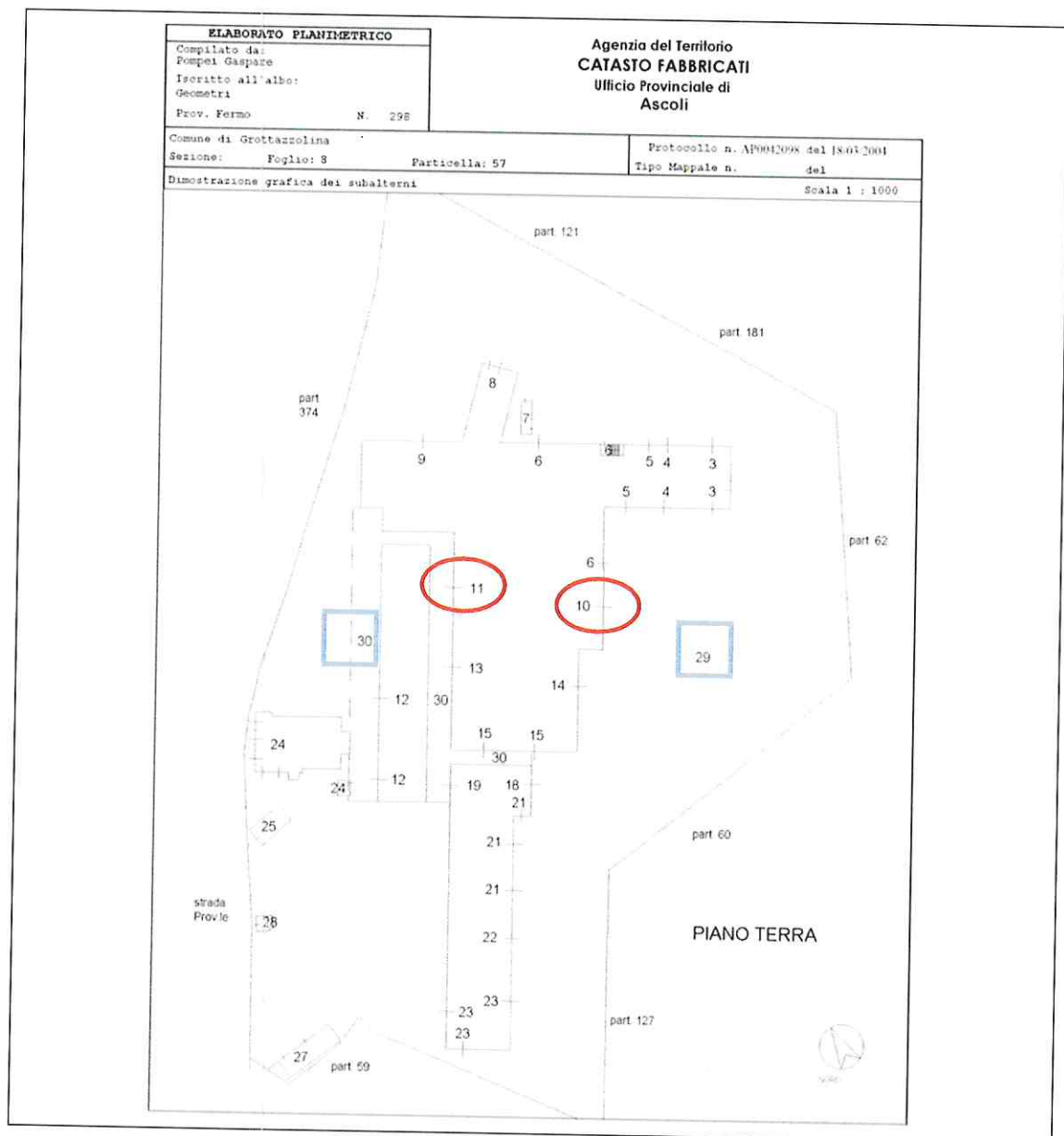


PREMESSA

Oggetto di stima è una porzione di fabbricato industriale, sito a Grottazzolina, di cui solo i subalterni 10 ed 11 (piano terra) sono oggetto di pignoramento immobiliare. Tutti i vari subalterni di cui si compone l'edificio sono di unico proprietari. Il fabbricato insiste sulla particella 57, foglio 8.

L'accesso alle unità immobiliari 10 ed 11 avviene tramite due corti comuni (rispettivamente subalterno 29 -corte- e subalterno 30 -corte coperta, compresa all'interno del subalterno 29).

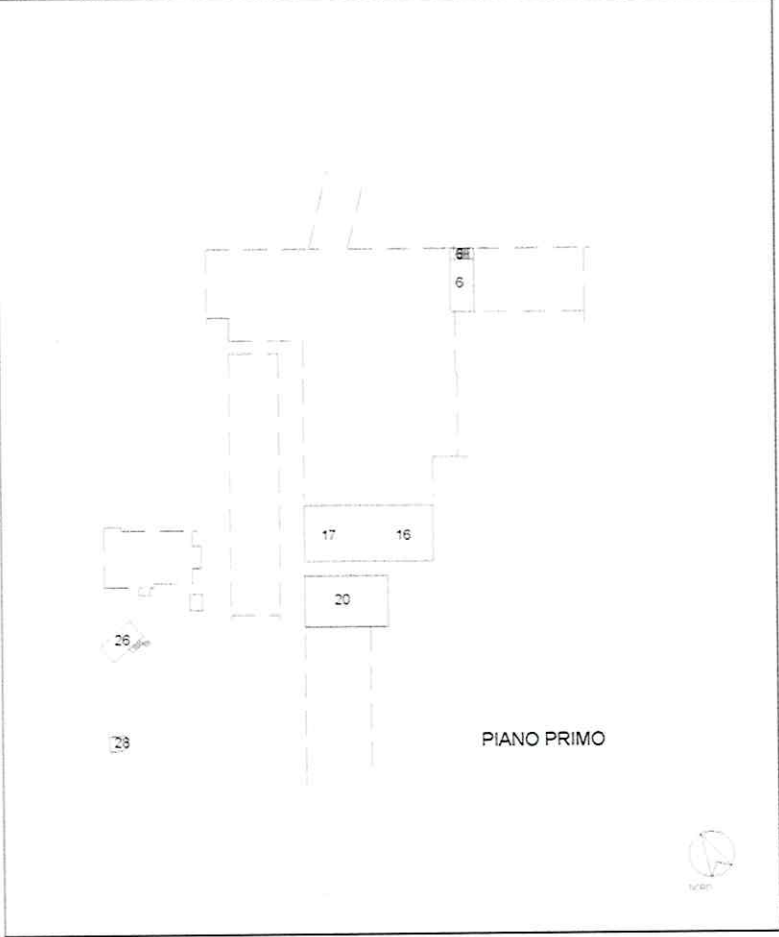
Tali corti sono BENI COMUNI NON CENSIBILI a tutti i subalterni a meno dei subalterni 6 e 9 (non oggetto di esecuzione), **10 ed 11** (entrambi oggetto di esecuzione), così come desunto dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni presenti agli atti del Catasto Fabbricati (elaborato planimetrico prot. n° AP0042098 del 18/03/2004 e relativo elenco subalterni).



Subalterni 10-11: unità immobiliari in pignoramento;

Subalterni 29-30: corti (BCNC ai subb. : 3-4-5-7-8-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28)

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	
Compilato da: Pompei Gaspare Iscritto all'albo: Geometri Prov. Fermo N. 298		Protocollo n. A/00042098 del 18/03/2004 Tipo Mappale n. del	
Comune di Grottazzolina Sezione: Foglio: 8 Particella: 57		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 1000	



PIANO PRIMO

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
GROTTAZZOLINA		8	57		

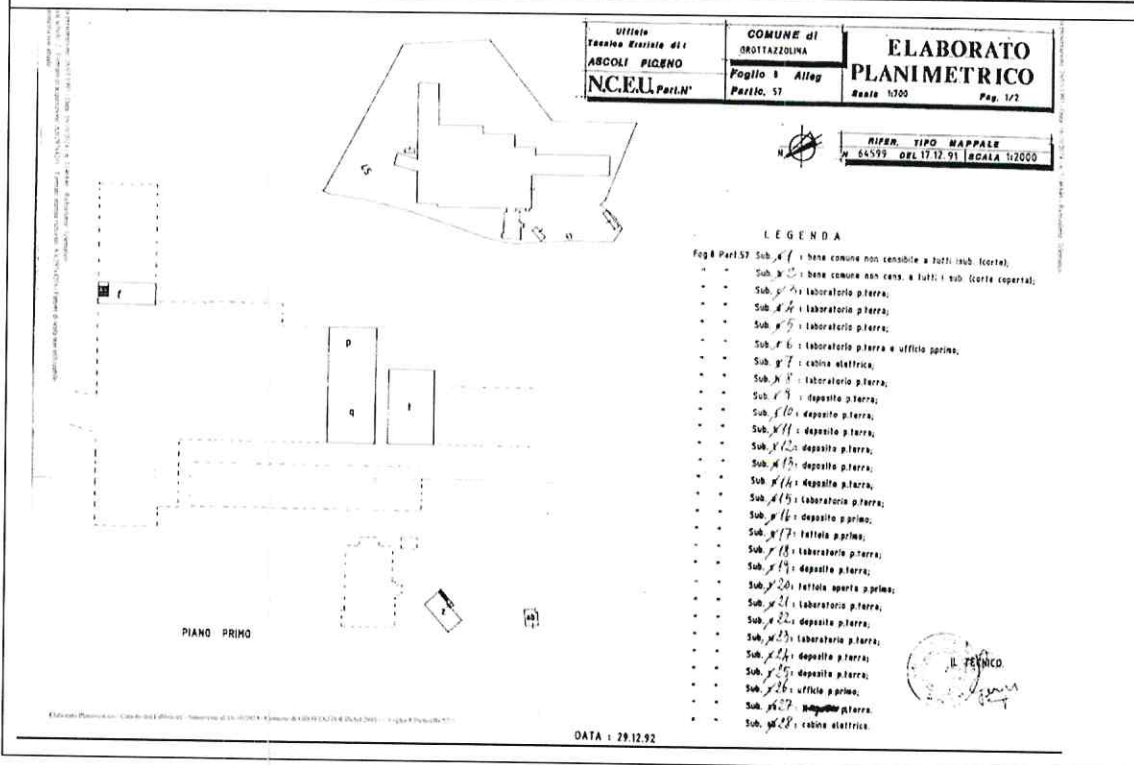
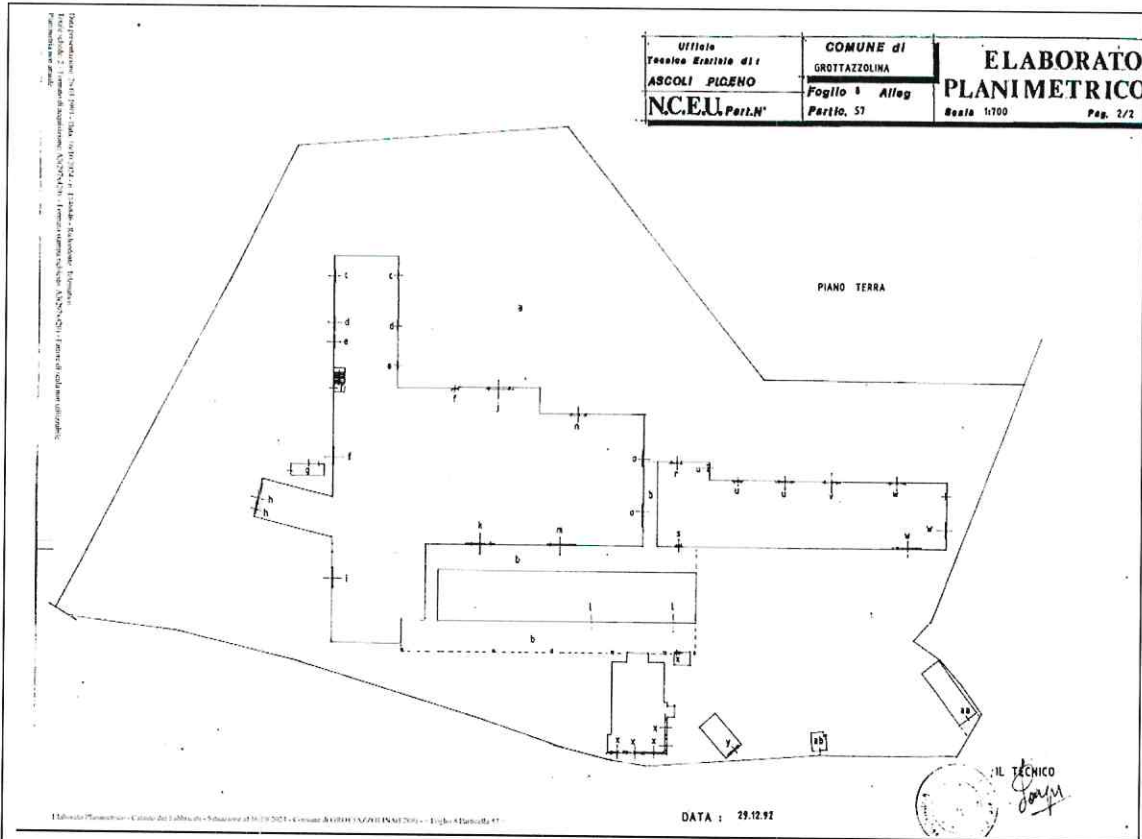
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
29	VIA BOLZETTA	SNC	T			B.C.N.C. AI SUBB. 3-4-5-7-8-12-13-14-15-16-17-18-19-20-2- 1-22-23-24-25-26-27-28 (CORTE)
30	VIA BOLZETTA	SNC	T			B.C.N.C. AI SUBB. 3-4-5-7-8-12-13-14-15-16-17-18-19-20-2- 1-22-23-24-25-26-27-28 (CORTE COPERTA)

PROBLEMATICA RISCONTRATA:

Allo stato attuale le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione risulterebbero totalmente **INTERCLUSE**, poiché i rispettivi accessi avvengono tramite i subalterni 29 e 30, beni non censibili ma **NON** comuni ai subalterni 10 ed 11.

ANALISI PROPEDEUTICHE CONDOTTE:

1. Analizzando lo storico dell'elaborato planimetrico, si è estrapolato quello precedente, con relativo elenco subalterni (data di presentazione: 26/03/1993), che si riporta sotto:



Famiglia Dr. MAMMEDI NATAEDINA EMERSON Dr. A. NICOLA S. CANTALUCCI. 02-86264410-0907007146-0004547610

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA						
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI						
Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
GROTTAZZOLINA			8	57		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						Immobile Soppresso
1						Immobile Soppresso
2						Immobile Soppresso
3	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T			LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
4	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T			LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
5	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T			LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
6	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		1 - T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
7	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T			OIFICI
8	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T			LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
9	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
10	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
11	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
12	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
13	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
14	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
15	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
16	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
17	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
18	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T			LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
19	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
20	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO



21	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T		FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
22	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
23	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T		LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
24	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
25	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T		MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
26	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		1		UFFICI E STUDI PRIVATI
27	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		T		NEGOZI E BOTTEGHE
28	PIAZZA ANGELO BOLZETTA		1 - T		OPIFICI
29	VIA ANGELO BOLZETTA	SNC	T		Bene comune non censibile
30	VIA ANGELO BOLZETTA	SNC	T		Bene comune non censibile

2. Analizzando anche l'ultimo atto notarile stipulato in data 15/12/2022 (Rep. n°44590), in cui la Società _____ vende alla _____ i suddetti beni immobiliari oggetto di procedura, nello stesso non vengono nominati gli accessi alle due unità immobiliari, ma viene menzionata solo la corte comune, ed allegate le planimetrie catastali. Di seguito si riporta uno stralcio:

Compartente della cui identità personale le Notale sono certo, il quale conviene quanto segue. La società " _____ ", come rappresentata, cede e vende alla società _____, come rappresentata, accetta e compra i seguenti beni: "Porzioni di fabbricato a Grottazzolina in via Alcide De Gasperi, costituite da un fabbricato industriale e da un magazzino, obsoleto e privi di manutenzioni sia ordinarie che straordinarie, descritte in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8 con le particelle: - 57 sub.10, cat.D/1, rendita Euro 454,38, Piazza Angelo Bolzetta, p.Ir - 57 sub.11, cat.C/2, classe 1, metri quadrati 345 (trecento-quarantasei), superficie catastale totale metri quadrati 350 (trecentocinquanta), rendita Euro 142,96, Piazza Angelo Bolzetta, p.Ir il tutto confina con Brancuzzi Gilberto per più lati, corte comune, salvo altri" A migliore identificazione di quanto venduto, si fa riferimento alle planimetrie regolarmente depositate in Catasto, che si allegano al presente atto sotto la lettera "A". La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto e conferma, che i dati catastali e le planimetrie sono	conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. Detti beni sono pervenuti alla parte venditrice in virtù di atto a rogito Notale Luciano Varriale in data 8.4.2004, rep. n.44591/6211, reg.Co a Feroce in data 16.4.2004 al n.876. Tali immobili vengono compravenduti a corpo e come al loro attuale stato, possesso e godimento, con tutto quanto ad essi accessorio, inerente e relativo, nulla escluso, riservato ed eccettuato, con le relative ragioni condominiali sulle parti comuni dell'edificio. La Parte venditrice garantisce la piena, libera ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto compravenduto e la sua libertà da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, patti, vincoli e privilegi anche fiscali, salvo quanto appreso, ed in tale stato si obbliga di mantenerlo anche per il caso di evizione, sia pure parziale.
--	---

Cimate No. MANEDINI CATEDINIA Emission No. A NIO CA 9 C-1141. 740E264110-0NE976N-741600A1E417610

VENDE

**** opificio artigianale al piano terra, confinante con:**

- Individuato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Grottazzolina al foglio 8 con la particella **57 sub. 10**, categoria D/7, R.C. Euro 454,48. Piazza Bolzetta Angelo piano T.

**** magazzino al piano terra, confinante con:**

- Individuato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Grottazzolina al foglio 8 con la particella **57 sub. 11**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 346, R.C. Euro 142,96, Piazza Bolzetta Angelo piano T.

[...]- Articolo 1 -

VENDE

**** unità immobiliari ai piani terra e primo, rappresentate da:**

- nel suo insieme confinante con:

- Il tutto individuato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Grottazzolina al foglio 8 con le particelle:*

- 57 sub. 3, categoria C/3, classe 2, mq. 150, R.C. Euro 209,16, Piazza Bolzetta A. piano T;
- 57 sub. 4, categoria C/3, classe 2, mq. 150, R.C. Euro 209,16, Piazza Bolzetta A. piano T;
- 57 sub. 6, categoria D/7, R.C. Euro 3.759,19, Piazza Bolzetta A. piani T-1;
- 57 sub. 9, categoria D/7, R.C. Euro 1.459,87, Piazza Bolzetta A. piano T;
- 57 sub. 10, categoria D/7, R.C. Euro 454,48, Piazza Bolzetta A. piano T;
- 57 sub. 11, categoria C/2, classe 1, mq. 346, R.C. Euro 142,96, Piazza Bolzetta A. piano T;
- 57 sub. 13, categoria C/2, classe 2, mq. 202, R.C. Euro 104,32, Piazza Bolzetta A. piano T.

**** opificio artigianale di un solo piano, confinante con corte comune per tutti i lati.**

Individuato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Grottazzolina al foglio 8 con la particella 57 sub. 12, categoria D/7, R.C. Euro 1.354.43. Piazza Bolzetta piano T.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto in cui attualmente si trovano.

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive risultanti dai titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi, nonché la quota condominiale sulle parti comuni del complesso immobiliare di cui gli immobili in oggetto sono parte, così come elencate nell'art. 1117 cod. civ. e dal relativo elaborato planimetrico e precisamente sulle seguenti parti comuni:

- foglio 8 particella 57 sub. 1 (ex sub. a), bene comune non censibile a tutti i sub (corte);
- foglio 8 particella 57 sub. 2 (ex sub. b), bene comune non censibile a tutti i sub (corte coperta). [...]



CONCLUSIONI

In conclusione a proprio parere, sentita informalmente l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, si potrebbe percorrere l'ipotesi di ripristino della situazione pregressa del BCNC, quando le corti erano comuni a tutti i subalterni, in modo da non rendere più intercluse le unità immobiliari oggetto di pignoramento e poter procedere alla fase di stima.

Per quanto sopra esposto e per gli studi finora condotti, al fine di espletare le propria relazione di stima, il sottoscritto CTU richiede all'illustre G.E. se la procedura proposta sia condivisa, stanti le criticità riscontrate, per poter proseguire come da incarico, la perizia dell'esecuzione immobiliare in oggetto.

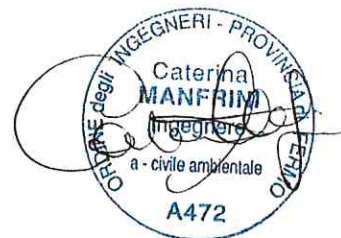
Si fa inoltre istanza al G.E. per poter procedere alla rettifica dei BCNC 29 e 30 riportandoli, come da situazione precedente, comuni a tutti i subalterni, con conferma dell'elaborato planimetrico e correzione dell'elenco subalterni, tramite apposite pratiche docfa, con un costo stimato pari a € 400,00.

Con l'occasione e a tal riguardo, stanti le problematiche esposte, la sottoscritta richiede, rispetto al termine di scadenza della propria consegna, una **proroga** di ulteriori **45 giorni** per l'espletamento dell'elaborato catastale e successiva perizia confidando, in fiducia, di terminare l'incarico quanto prima possibile.

In fede

Porto San Giorgio, 23/12/2024

IL CTU
Ing. Caterina Manfrini



AII. N – CONCESSIONE PROROGA DA PARTE DEL G.E.

COMUNICAZIONE 12/2024/EI

Da tribunale.fermo@civile.ptel.giustiziacert.it <tribunale.fermo@civile.ptel.giustiziacert.it>
A caterina.manfrini@ingpec.eu <caterina.manfrini@ingpec.eu>
Data lunedì 30 dicembre 2024 - 10:56

Tribunale Ordinario di Fermo.

--

Comunicazione di cancelleria

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 12/2024

Giudice: PALMISANO MILENA

Parti:

Debitore

Oggetto: CONCESSIONE PROROGA TERMINE DEPOSITO PERIZIA

Descrizione: CONCESSA PROROGA AL CTU MANFRINI CATERINA (INCARICO DESCRIZIONE E STIMA) AL 02/03/2025 PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA IN DATA 29/12/2024

Annotazioni:

Note:

Notificato alla PEC / in cancelleria il 30/12/2024 10:56

Registrato da FIORAVANTI DARIO

--

Si vedano gli eventuali allegati.

Si prega di non replicare a questo messaggio automatico.

Per ulteriori informazioni: <http://pst.giustizia.it/>

Bodypart.txt

IndiceBusta.xml

Comunicazione.xml

482510s.pdf.zip



TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 12 /2024 R.G.E.

Il G.E.

letta l'istanza dell'Esperto stimatore in data 23.12.2024;

PROROGA il termine per il deposito della relazione di stima sino a trenta giorni prima dell'udienza
ex art. 569 cpc;

RINVIA all'udienza del 1.4.2025, ore 9.00, per gli adempimenti *ex art. 569 c.p.c*

Si comunichi alle parti, al Custode e all'Esperto stimatore.

Fermo, 29/12/2024

Il G.E. – Milena Palmisano

