

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n.155/2023

**ALLEGATO N. 06
PERIZIA FORMATO PRIVACY**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 155/2023

Procedura promossa da:

X
intervenuti

X
Creditore Intervenuto

X
Creditore iscritto non intervenuto

X
Creditore iscritto non intervenuto

X
Creditore iscritto non intervenuto

Contro

X

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E.	155/2023
CREDITORE PROCEDENTE:	x
CREDITORE INTERVENUTI	x
CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO	x
	x
	x
DEBITORE ESECUTATO:	x

Il sottoscritto arch. x iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. x e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 25/03/2024 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 26/03/2024 e ad effettuare sottostanti controlli preliminari.

1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per la certificazione notarile

Le certificazioni risalgono ad atti derivativi superiori a venti anni

2. 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 dette certificazione

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali alla data della certificazione

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

Non risultano depositati i certificati di stato civile degli esecutati .

4. compiuti i controlli preliminari sopra descritti viene richiesto di formare appositamente elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**Accesso al bene**

E' stato eseguito un primo sopralluogo in data 05/06/2024 alla presenza dell'esecutato ed ed il rappresentante dell'IVG marche avv x;

E' stato eseguito un secondo accesso al bene in data 8/7/2024 alla presenza dell'esecutata e del coadiutore del CTU , e si è proceduto ai necessari rilievi dei beni esecutati .

Accesso documentale uffici comunali

la richiesta accesso atti al comune di Grottammare è stata inoltrata con pec in data **26/03/2024** ed reiterata con email in data **10/04/2024** ; l'estrazione documentale presso l'ufficio tecnico comunale è avvenuta con email in data **13/5/24** ed a seguito di contraddittorio con il tecnico comunale in data 7/06/2024 è stata integrata con email in data 7/6/2024;

è stato eseguito un nuovo accesso in contraddittorio con l'ufficio tecnico del comune di Grottammare il gg 6/9/2024.

QUESITO 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;

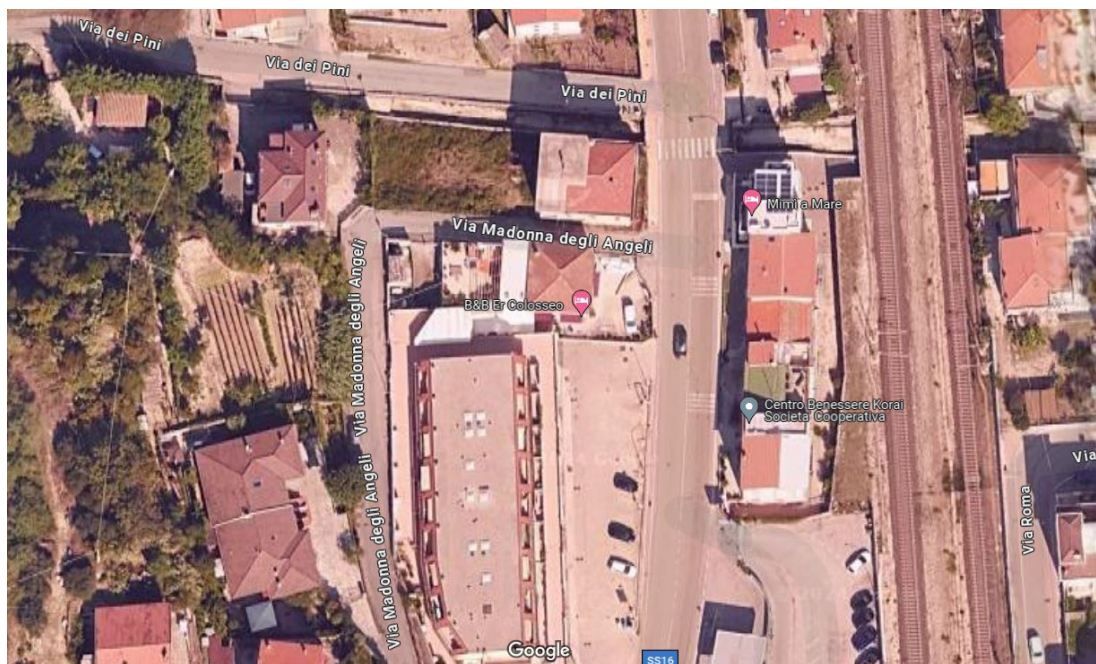
Oggetto di pignoramento sono dei beni con diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 intestati alla sig.ra x nata a Grottammare (Ap) il x cod fisc. x siti in Grottammare via Fratelli Rosselli , descritti al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	107	2	A/3	4	4 vani	Totale: 94 m ² Totale:escluse aree scoperte**: 85 m ²	126,02	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

4	110 107	3 4	C/1	5	126mq	Totale: 164 m ²	€ 3429,38	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/03/2023 Pratica n. AP0038212 in atti dal 31/03/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38212.1/2023)
A seguito di variazione catastale autorizzata in data 16/07/2024 , si è provveduto alle opportune rettifiche catastali dei beni esegutati ,								
Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	107	6	C/3	2	175mq	Totale: 224 m ²	Euro 424,79	VARIAZIONE del 11/09/2024 Pratica n. AP0081177 in atti dal 12/09/2024 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 81177.1/2024)
4	107	8	A/3	4	5 vani	Totale: 114 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 96 m	Euro 157,52	VARIAZIONE del 13/09/2024 Pratica n. AP0082904 in atti dal 13/09/2024 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 82904.1/2024)

Localizzazione :

Immobili siti in viale fratelli Rosselli angolo via Madonna degli Angeli prospicienti rispettivamente una viabilità di alto scorrimento (SS16) ed una viabilità urbano secondaria .

**Individuazione dei Confini :**

immobile f.4 p.la.107 sub 6 con destinazione laboratorio ma con uso abitativo, confina a est e a sud con corte condominiale cintata prospiciente via F.lli Rosselli ad est ed altra proprietà a sud, a nord confina con viabilità pubblica via Madonna degli Angeli; ad ovest con altra proprietà.

immobile f. 4 p.la 107 sub 8 con destinazione uso abitativo sito al piano primo , confina a nord con affaccio su via Madonna degli Angeli, a est con affaccio su corte condominiale prospiciente via F.lli Rosselli (strada SS16 adriatica) , a ovest con affaccio su altra proprietà, a sud con altra proprietà ed affaccio su corte condominiale prospiciente altra proprietà.

INDIVIDUAZIONE LOTTI:

Considerato lo stato dei beni di un fabbricato composto da due livelli autorizzato al piano terra come laboratorio ma in uso abitativo e un piano primo rappresentato come uffici nell'elaborato planimetrico allegato alla DIA 53/2023 ma descritto come abitazione nella relazione tecnica della stessa DIA 56/2003 e nell'elaborato catastale in atti dal 1988, possibile definire due lotti così identificati :

LOTTO 01

Diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 su immobile a destinazione laboratorio ma in uso abitativo non autorizzato , sito in Grottammare via Fratelli Rosselli intestato alla sig.ra x nata a Grottammare (Ap) il x cod fisc. x , descritto al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	107	6	C/3	2	175mq	Totale: 224 m ²	Euro 424,79	VARIAZIONE del 11/09/2024 Pratica n. AP0081177 in atti dal 12/09/2024 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 81177.1/2024)

LOTTO 02

Diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 su immobile a destinazione bitativa , sito in Grottammare via Madonna degli Angeli intestato alla sig.ra x nata a Grottammare (Ap) il x cod fisc. x , descritto al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	107	8	A/3	4	5 vani	Totale: 114 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 96 mq	Euro 157,52	VARIAZIONE del 13/09/2024 Pratica n. AP0082904 in atti dal 13/09/2024 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 82904.1/2024)

QUESITO 2

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

DESCRIZIONE SOMMARIA FABBRICATO F. 4 P.LLA 107

Immobile ubicato in angolo tra via F.lli Rosselli (SS165 Adriatica) e via Madonna degli Angeli , costituito su due livelli e realizzato presumibilmente negli anni 1950/60 , con struttura portante mista in muratura e pilastri in c.a , con solai in latero cemento realizzati a seguito di DIA 56/2003 (non visibili direttamente in quanto contro-soffittati con pannelli continui di gesso rivestito nella porzione di fabbricato in origine).

Il fabbricato ricade all'interno del PRG in centro abitato - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art.63 N.T.) ed è soggetto ai vincoli :

LEGGE ex 1497/39 - LOCALITA' "CAGLIATA", AMPLIAMENTO - D.M. 19/10/1961 - NUOVO CODICE DELLA STRADA - CENTRO ABITATO

Le planimetrie catastali del piano primo e terra in atti dal 1988 risultano difformi dallo stato attuale .

(Le planimetrie catastali sono state oggetto di variazione catastale sub 6 in data 11/09/2024 Pratica n. AP0081177 e sub 8 in data 13/09/2024 Pratica n. AP0082904 a seguito di autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni). Dalla documentazione allegata alla DIA n. 56/2003, in particolare nell'elaborato tecnico stato attuale e modificato si rappresenta al piano primo degli uffici e al piano terra un laboratorio. Nello stato di fatto entrambi i piani sono in uso abitativo.

In particolare per quanto riguarda il piano primo, contrariamente a quanto descritto nell'elaborato planimetrico, nella relazione tecnica allegata alla DIA 56/2003, si descrive una destinazione d'uso ad abitazione così come nella planimetria catastale in atti dal 1988. la DIA 56/2003 prevedeva interventi di manutenzione straordinaria senza cambio d'uso , pertanto la rappresentazione del piano primo ad uffici può essere considerata (salvo ulteriore documentazione al momento non reperibile) come un errore di rappresentazione da parte del tecnico.

Nello stato di fatto la corte sul fronte sud , perimetrata con un muretto e sovrastante rete è posta in asse ai pilastri del porticato del p.terra del fabbricato confinante ; lo stato di fatto della corte sul fronte sud, non risulta conforme allo stato rappresentato nella planimetria catastale.

La finitura esterna del fabbricato è ad intonaco grigio non tinteggiato con stato di vetustà avanzato per scarsa manutenzione.. il fabbricato è privo di agibilità.

DESCRIZIONE SINTETICA UNITA' - F.4 p.la 107 sub 6

Unità autorizzata come laboratorio ed uffici , ma attualmente in uso abitativo, composta da due nuclei funzionalmente autonomi di cui uno ricadente nell'area di sedime del fabbricato in origine (zona est) realizzato presumibilmente negli anni 50/60 circa e uno nella zona ovest presumibilmente di epoca successiva.

Il corpo edilizio est risulta attualmente composto da un ampio locale con ingresso esterno su corte comune utilizzato come cucina pranzo soggiorno, due vani utilizzati come camere , un bagno oltre a due piccoli locali ripostiglio ed una zona di disimpegno aperta. Il corpo edilizio ovest risulta composto da un ampio locale uso cucina soggiorno con ingresso esterno da corte privata, un locale utilizzato come camera da letto ed un locale bagno. Le due zone sono collegate da un area di disimpegno sulla quale si apre anche l'ingresso al vano scala di collegamento all'unità del piano primo sub 8.

Sono presenti esternamente in aggetto tre tende ombreggianti di cui due su corte esclusiva ed una su corte comune , oltre a una tenda ombreggiante con pilastri in acciaio verniciato posta sul fronte sud , prospiciente altra proprietà.

Lo stato autorizzato dell'intero piano terra, desumibile dagli elaborati allegati alla DIA n.56/2003 e dalla planimetria catastale in atti

dal 1988, risulta ad uso laboratorio con annesso locale uso ufficio e servizi vari.

Non risulta dalla ricerca eseguita, negli atti negli archivi comunali nessun titolo successivo alla DIA 56/2003, che autorizzi il cambio di destinazione ad uso abitativo.

Il cambio di destinazione d'uso si presume realizzato negli anni successivi al 2003 in assenza di titolo edilizio, nonostante il fabbricato ricadesse in zona vincolata ex 1497/39 oggi modificata e sostituita dal Dlgs 42/2004.

L'area di sedime della corte, come attualmente cintata nella zona sud, non risulta conforme allo stato rappresentato nella planimetria catastalmente e nell'estratto di mappa.

L'altezza utile interna del piano varia da circa 272cm per la zona est a circa 335/388cm per la zona ovest.

Gli impianti elettrici, idrici, e termici sono di tipo comuni anche con l'immobile f. 4 p.la 107 sub 8 e collegati ad unico allaccio alle utenze pubbliche di gas, acqua ed elettricità. Non è stata data nessuna informazione in merito alla possibilità di sezionabilità degli impianti. Il quadro di comando dell'impianto elettrico (comune anche all'unità del piano primo stessa proprietà sub 8) è situato in un piccolo cavedio nella muratura di confine tra l'area di disimpegno zona est ed ovest e il vano scala di accesso al piano primo sub 8, mentre il quadro generale di allaccio è posto esternamente nei pressi dell'ingresso al sub 8 su via Madonna degli Angeli.

L'impianto termico a radiatori, è privo di caldaia perchè rimossa dall'esecutata in quando dichiarata non funzionante e vetusta. Per la fornitura di acqua calda si utilizza un boiler elettrico.

Sul fronte nord, una finestra nel locale cucina pranzo della zona est, correttamente denunciata all'esterno, risulta al contrario chiusa internamente.

Confini : L'unità confina, a nord con via Madonna degli Angeli, a est con affaccio su corte comune prospiciente SS16 Adriatica, a sud con affaccio su corte esclusiva prospiciente altra proprietà. Ad ovest con altra proprietà

DESCRIZIONE SINTETICA UNITA' - F.4 p.la 107 sub 8

Unità abitativa sita al piano primo, rappresentata come uffici nell'elaborato allegato alla DIA 56/2003 ma descritta come abitazione nella relazione tecnica allegata alla stessa DIA 56/2003 e nella planimetria catastale in atti dal 1988, composta da un locale uso soggiorno pranzo (ricavato nell'area autorizzata come loggia aperta), da una zona notte composta da quattro camere di cui una con bagno interno oltre ad un ulteriore bagno con finestra ed un disimpegno.

La zona notte corrisponde alla zona piano primo del fabbricato in origine sul lato est, costruito presumibilmente negli anni 50/60.

La zona notte è priva di balconi in aggetto.

Dal locale uso soggiorno (ex loggia) si accede direttamente alla zona terrazzo sul lato ovest che a sua volta è parzialmente coperta con una veranda ombreggiante su pilastri in acciaio verniciato e coperta con telo impermeabile.

L'unità è accessibile da una scala interna alla ex loggia, con accesso esterno su via Madonna degli Angeli e collegata internamente alla zona di disimpegno centrale dell'unità del piano terra (stessa proprietà).

La zona a terrazzo è arredata anche con una piccolo angolo cucina esterna. (fa parte dell'unità anche una corte esterna condominiale sul fronte est del fabbricato).

Alcune finestre denunciate nei prospetti esterni, risultano chiuse nel parametro interno.

Le altezze utili interne sono di circa 278cm per la zona notte e circa 263cm per la zona uso soggiorno ex loggia.

Gli impianti elettrici, idrici, e termici sono di tipo comune e condivisi l'immobile f. 4 p.la 107 sub 6 e collegati ad unico allaccio alle utenze pubbliche di gas, acqua ed elettricità.

Non è stata data nessuna informazione in merito alla possibilità di sezionabilità degli impianti. Il quadro di comando dell'impianto elettrico è interno e situato in un piccolo cavedio nella muratura di confine tra l'area di disimpegno zona est ed ovest e il vano scala di accesso al piano primo, mentre il quadro generale di allaccio all'utenza è posto esternamente sul fronte nord su via Madonna degli Angeli.

L'impianto termico è a radiatori in acciaio, anche di tipo arredo, è privo di caldaia perchè rimossa dall'esecutata in quando dichiarata non funzionante e vetusta. Per la fornitura di acqua calda si utilizza un boiler elettrico. È presente nella zona ex loggia e in una camera lato nord/est un impianto di raffrescamento a split.

confini

L'unità confina, a nord con affaccio su via Madonna degli Angeli, a est con affaccio su corte comune prospiciente SS16 Adriatica, a ovest con affaccio su altra proprietà, a sud in parte con affaccio su corte comune, corte esclusiva del p.terra e fabbricato altra proprietà e parte con altra proprietà al p1.

Art. 10 DPR 633/1972

I beni non costituiscono beni strumentali (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008). Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino e gli eseguiti sono soggetti privati

QUESITO 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

In merito al fabbricato identificato al NCEU al f.4 p.la 107 sub 6 e 2 non risultano agli atti dell'archivio comunale, titoli edilizi di origine oltre alla DIA 56/2003 del 11/03/2003 per interventi di manutenzione straordinaria.

In base agli elementi costruttivi del fabbricato sul fronte est (terra primo) prospiciente via F.Ili Rosselli è possibile una datazione tipologica dell'epoca di costruzione intorno agli anni 50/60.

QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificaci 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, verificaci, 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;**

Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

Il fabbricato f. 4 p.la 107 sub 6 e sub 8 .ricade all'interno del PRG in centro abitato - TESSUTO PREVALENTEMENTE

RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art.63 N.T.) ed è soggetto ai vincoli :

LEGGE 1497/39 - LOCALITA' "CAGLIATA", AMPLIAMENTO - D.M. 19/10/1961

NUOVO CODICE DELLA STRADA - CENTRO ABITATO

INTERVENTI CON CONFORMI AL TITOLO EDILIZIO DIA 56/2003 RILEVATI IN FASE DI ISPEZIONE NEL FABBRICATO DESCRITTO AL NCEU F. 4 P.LLA 107

a	Tende in oggetto alla muratura del piano terra (sub 6) fronte sud ed est	Interventi in edilizia libera art 6 comma 1 lett b-ter ai sensi del Dpr 31/2017 allagato A22 , l'installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o spazi a uso privato, è esclusa dalla necessità di richiedere un'autorizzazione paesaggistica.
b	Tettoia ombreggiante al piano terra (sub 6) addossata al prospetto sud del fabbricato con copertura a telo impermeabile e pilastri in acciaio posti presumibilmente sul confine catastale a distanza inferiore a 1,50mt dal fabbricato confinante altra proprietà (nello stato attuale la recinzione di proprietà è posta su muretto in asse con i pilastri del fabbricato confinante sul fronte sud)	Interventi in edilizia libera art 6 comma 1 lett b-ter ai sensi del Dpr 31/2017 allegato A22 l'installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o spazi a uso privato, è esclusa dalla necessità di richiedere un'autorizzazione paesaggistica.
c	Tettoia ombreggiante al p.primo (sub 8) addossata al fronte ovest della loggia chiusa , con copertura a telo impermeabile e pilastri in acciaio .	Interventi in edilizia libera art 6 comma 1 lett b-ter ai sensi del Dpr 31/2017 allegato A22, l'installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o spazi a uso privato, è esclusa dalla necessità di richiedere un'autorizzazione paesaggistica.
d	Modifiche interne sub 6 e sub 8	in merito alle modifiche opere interne senza autorizzazione paesaggistica si può fare riferimento alla sentenza del Tribunale di Siena, 7 settembre 2016, n. 803

		<p>“In area sottoposta a vincolo paesaggistico, le opere interne che non comportino modifiche esterne alla sagoma del fabbricato, o al suo prospetto, non incidono sui valori tutelati dal predetto vincolo, onde non richiedono la previa autorizzazione paesaggistica. Non sussiste pertanto in questi casi il reato di cui all'art. 181, comma 1bis, del D.lgs. n. 42/2004”</p> <p>E' possibile una sanatoria postuma con sanzione di 1000€ per unità immobiliare Il costo professionale per l'istruttoria può essere stimato in 2500€ oltre ad oneri di legge per Ui.</p>
f	<p>Cambio di destinazione da laboratorio /uffici ad abitazione con opere ed impianti (sub 6)</p>	<p>Con rif all'art. 23-ter Dpr 380/2001 c.1 , il cambio di destinazione tra diverse categorie funzionali costituisce mutamento rilevante , ancorchè non accompagnato dall'esecuzione di opere edilizie.</p> <p>c1-ter - sono altresì sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni</p> <p>c1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, ferme restando le leggi regionali più favorevoli. Restano ferme le disposizioni del presente testo unico nel caso in cui siano previste opere edilizie.</p> <p><i>L'orientamento della letteratura giuridica , nel merito del cambio di destinazione d'uso in zona con vincolo paesaggistico è quella di ritenere che il cambio d'uso possa configurare un aumento di superficie, anche senza opere, di tipo rilevante e pertanto ricadenti all'interno dell'art. 167 c.4 Dlgs 42/2004.</i> (Consiglio di Stato con sentenza n. 11390/2023; Corte di Cassazione con sentenza n. 27199/2022)</p> <p>PARERE UFFICIO TECNICO COMUNALE Sentito l'ufficio tecnico comunale del comune di Grottammare , il cambio di destinazione d'uso postuma da laboratorio ad abitazione del piano terra (F.4 p.la) anche in zona vincolata ex legge 1497/39 è sanabile con sanzione pari al doppio del minimo previsto (1032€) ed il pagamento degli oneri di urbanizzazione primarie e secondaria più costo di costruzione ridotti complessivamente del 20%. (oneri di urbanizzazione primaria = volume x 7.95€x0,6; oneri di urbanizzazione secondaria = volume x 5,83€ x0,70; costo di costruzione 27,24 x SEL) calcolo sanzione Ui piano terra : Oneri di urbanizzazione =volume complessivo 764,94x(4,77+4,08) = 6769,72€ costo di costruzione = 227,97(Sel) x 27,24€ = 6209,9€ (6769,72+6209,9) = 12979,62x-20% = 10.383,69€ totale sanzione più oneri = 1032+10383,69= 11415,69 Il costo professionale per l'istruttoria di Sanatoria della Ui p.terra può essere stimato in circa 4500€ oltre ad oneri di legge</p>
g	<p>Chiusura della loggia ap p1 (sub 8) con infissi in alluminio a costituire un volume abitativo uso soggiorno di altezza utile di circa 263cm.</p> <p>dati tecnici P1 sub 8 zona abitativa SEL = 93,52mq SIN = 68,41mq volume realizzato p1 93,52 x (H 2,72+0,15) = 182,30mc</p> <p>ex LOGGIA SIN 38,14mq SEL 41,00mq altezza utile 263 cm volume loggia 41,00x(H2,63+0,15)= 113,98mc</p>	<p>Sanatoria paesaggistica : L'autorizzazione paesaggistica "ex post" è un procedimento specifico che si focalizza su due scenari di sanatoria paesaggistica, delineati come segue: illeciti pre-vincolo ed illeciti antecedenti al 12/05/2006 Gli illeciti pre-vincolo riguardano opere illecite realizzate prima dell'imposizione del vincolo di tutela paesaggistica nell'area in questione. In questo contesto, non si applica la corresponsione della sanzione paesaggistica, in quanto gli abusi sono dichiarati antecedenti alla tutela successivamente introdotta. Gli illeciti antecedenti al 12 maggio 2006 invece coinvolgono illeciti paesaggistici realizzati senza autorizzazione prima della data di entrata in vigore del D.Lgs. 157/2006. Questi illeciti non rientrano nelle casistiche già contemplate dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004. Nell'ambito di questa situazione, la sanatoria paesaggistica comporta la corresponsione della sanzione paesaggistica. Ai sensi dell'art 36bis comma 4 del TU 380/2001 e smi, "Qualora gli interventi di cui al comma 1 (vedere nota 1) il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento , anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente .</p> <p>L'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, al comma 4, fa chiaramente riferimento all'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, stabilendo quanto segue: L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non</p>

		<p>può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.</p> <p>Con riferimento all'art. 167 c.4 lett a) Dlgs 42/2004 l'accertamento di "compatibilità paesaggistica" postuma non è ammessa in caso di aumento di superfici utili o volumi rispetto a quelli regolarmente legittimati.</p> <p>Pertanto, l'aumento volumetrico posto in essere sull'immobile f.4 p.la107 sub 8 in assenza di accertamento di Compatibilità Paesaggistica e non può essere oggetto di autorizzazione paesaggistica in sanatoria .</p> <p>Con riferimento alla non sanabilità della trasformazione della loggia del p.1 in volume abitativo, gli oneri necessari al ripristino dello stato autorizzabile sono stimabili in circa 300€/ml compresi oneri di discarica e pertanto complessivamente in 300€/ml x 18,22ml = 5.466,00€</p> <p>(nota 1) art.36bis c.1In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37 fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34 comma 1 ,comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.)</p>
h	Modifiche prospettiche: superfici finestrate al piano terra lato sud immobile f.4 p.la 107 sub 6 e 8	<p>Le modifiche prospettiche rientrano nelle disposizioni di cui all'art 167 comma 4 del dlgs 42/2004 .</p> <p>la sanzione amministrativa è pari al doppio del minimo (516€x2) 1032€ per l'intero edificio.</p> <p>Il costo professionale per l'istruttoria di Sanatoria può essere stimato in circa 3500€ oltre ad oneri di legge</p>

Ai fini della: "**Verifica 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**"

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e smi per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

QUESITO 5

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

Trattasi di fabbricato urbano in zona di completamento alta densità

QUESITO 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;

Nell'atto del pignoramento a favore della x notificato il 26.11.2023 rep.n.2050 e trascritto presso la Conservatoria dei RRIL di Fermo in data 28.11.2023 al n°7802 Reg. Particolare, e n°10779 Reg. Generale i beni pignorati erano così descritti:

Immobili di proprietà di:

- x per la quota di 1/1 di piena proprietà;

1) Abitazione di tipo economico A/3 nel Comune di Grottammare in viale Fratelli Rosselli, P.1, classe 4, consistenza vani 4, r.c. € 126,02, NCEU **fog.n.4 part.n.107 sub.2**;

2) Locale commerciale C/1 nel Comune di Grottammare in Viale Fratelli Rosselli, P.T, classe 1, consistenza mq.126, r.c. € 3.429,38, NCEU **fog.n.4 part.n.110 sub.3**.

A seguito dell'autorizzazione del GE dott.ssa x sono state eseguite le seguenti variazioni catastali:

1) Tipo Mappale prot.n.2024/68053 del 25.07.2024

soppressione NCT Comune di Grottammare **fog.n.4 part.n.1092** con fusione nella particella NCEU Comune di Grottammare **fog.n.4 part.n.107**

2) Docfa prot.AP0081177 del 12.09.2024 variazione per "Divisione-Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni" Comune di Grottammare via Flli Rosselli n.161

Soppressione: fog.n.4 part.n.107 sub.4 graffata con la part.n.110 sub.3

Costituite: fog.n.4 part.n.107 sub.6 cat. C/3, cl.2, cons. mq.175, sup. cat.223, rendita €424,79

fog.n.4 part.n.107 sub.7 BCNC a tutti i sub (corte)

3) Docfa prot.n.AP0082904 del 13.09.2024 variazione per "Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni" Comune di Grottammare via Madonna degli Angeli n.10.

Soppressione: fog.n.4 part.n.107 sub.2

Costituzione: **fog.n.4 part.n.107 sub.8** cat. A/3, cl.4, cons. 5 vani, sup. cat.114, rendita €157,52

Al fine di verificare la conformità catastale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite le visure storiche e le planimetrie catastale dei beni oggetto di esecuzione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è potuto constatare che le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi. [allegato n.4](#)

QUESITO 7

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

Nell'atto del pignoramento a favore della BELVEDERE SPV SRL cf 10502330967 notificato il 26.11.2023 rep.n.2050 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Fermo in data 28.11.2023 al n°7802 Reg. Particolare, e n°10779 Reg. Generale l'esecutata:

-x era intestataria per la quota di 1/1 di piena proprietà di;

1) Abitazione di tipo economico A/3 nel Comune di Grottammare in viale Fratelli Rosselli, P.1, classe 4, consistenza vani 4, r.c. € 126,02, NCEU **fog.n.4 part.n.107 sub.2**;

2) Locale commerciale C/1 nel Comune di Grottammare in Viale Fratelli Rosselli, P.T, classe 1, consistenza mq.126, r.c. € 3.429,38, NCEU **fog.n.4 part.n.107 sub.4 graffata con fog.n.4 part.n.110 sub.3**.

in forza di:

DENUNCIA DI SUCCESSIONE a seguito del decesso di x deceduto il 12.03.2004. Denuncia di successione n.17 volume n.214/9 presentata all'ufficio del registro di San Benedetto del Tronto il 07.09.2009 e trascritta a Fermo il 23.10.2009 ai nn.5351/9075

QUESITO 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;

Il bene immobile pignorati siti nel **Comune di Grottammare** in via Fratelli Rosselli e censiti al NCEU:

-**foglio n.4 part.n.107 sub.2**, cat. A/3, classe 3, cons. vani 4, rendita catastale €126,02;

-**foglio n.4 part.n.110 sub.3 graffata con la part.n.107 sub.4**, cat. C/1, classe 1, cons. 126 mq, rendita catastale €3.429,38

sono pervenuti alla parte eseguita a seguito di:

-26.10.1990 – COMPRAVENDITA notaio x di San Benedetto del Tronto (AP) rep.n.21268 trascritto alla Conservatoria dei RRII di

Fermo il 27.10.1990 ai nn.4897/6788

Immobili: NCEU del Comune di Grottammare via Fratelli Rosselli P1

-Foglio n.4 part.n.107 sub.2 cat. A/3, classe 4, cons. 4 vani, rendita catastale €126,02

-Foglio n.4 part.n.107 sub.4 graffata con fog.n.4 part.n.110 sub.3 cat. C/1, classe 1, consistenza mq.126, rendita catastale € 3.4299,38

a favore: x, unico titolare della ditta individuale x con sede a Grottammare, in via F.lli Rosselli n.105 per la quota di 1/1 di piena proprietà, immobili acquistati come bene personale.

-26.10.1990 - IPOTECA VOLONTARIA per la quota capitale di lire 144.000.000, per complessive lire 300.000.000 da rimborsare in 20 anni concesso con atto del 26.10.1990 notaio x rep.21271 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 27.10.1990 ai nn.1002/6789

Immobili: NCEU del Comune di Grottammare via Fratelli Rosselli

-Foglio n.4 part.n.107 sub.2

-Foglio n.4 part.n.107 sub.4 graffata con fog.n.4 part.n.110 sub.3

a favore:

-x Con sede a Ripatransone CF 00096910443 per la quota dell'intera piena proprietà;

contro:

x unico titolare dell'impresa artigiana x con sede a Grottammare, in via F.lli Rosselli n.105 per la quota dell'intera piena proprietà;

-26.10.1990 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE per la quota capitale di € 74.369,79 per complessivi € 154.937,07 da rimborsare in 20 anni concesso con atto del 26.10.1990 notaio x rep.21271/3708 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 05.10.2010 ai nn.1856/7784

Immobili: NCEU del Comune di Grottammare via Fratelli Rosselli n.105

-Foglio n.4 part.n.107 sub.2, A/3 vani 4, piano 1

-Foglio n.4 part.n.107 sub.4 graffata con fog.n.4 part.n.110 sub.3, C/1 mq.126 piano T

a favore:

-x Con sede a Ripatransone (AP) CF 00096910443 domicilio ipotecario eletto avv. xxx piazza Carducci n.5 Grottammare, per la quota dell'intera piena proprietà;

contro:

x x

x x

per la quota dell'intera piena proprietà;

-12.03.2004 – DENUNCIA DI SUCCESSIONE a seguito del decesso x e deceduto il 12.03.2004. Denuncia di successione n.17 volume n.214/9 presentata all'ufficio del registro di San Benedetto del Tronto il 07.09.2009 e trascritta a Fermo il 23.10.2009 ai nn.5351/9075

Immobili: NCEU del Comune di Grottammare via Fratelli Rosselli P1

-Foglio n.4 part.n.107 sub.2 cat. A/3, classe 4, cons. 4 vani, rendita catastale €126,02

-Foglio n.4 part.n.107 sub.4 graffata con fog.n.4 part.n.110 sub.3 cat. C/1, classe 1, consistenza mq.126, rendita catastale € 3.4299,38

a favore:

x

contro:

x

-08.11.2004 – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO Tribunale di Fermo rep. n.926/2004, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 21.12.2004 ai nn.6610/10914

a favore:

x

contro:

x

Quadro immobili: assente

-23.01.2014 – RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA domanda giudiziale del Tribunale di Fermo rep. n.523, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 07.02.2014 al n.619 del reg. particolare e al n.886 del reg. generale

Immobili: NCEU del Comune di Grottammare via Fratelli Rosselli n.105
-Foglio n.4 part.n.107 sub.2, A/3 vani 4
-Foglio n.4 part.n.107 sub.4 graffata con fog.n.4 part.n.110 sub.3, C/1 mq.126

a favore: x

x

contro: x

per la quota di 2/3 di piena proprietà;

-26.03.2019 – IPOTECA GIUDIZIALE Sentenza di condanna Tribunale di Fermo rep.n.1676/18 del 26.03.2019 per complessivi € 12.000,00, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 28.07.2020 al n.692 del reg. particolare e al n.4507 del reg. generale

Immobili: NCEU del Comune di Grottammare via Fratelli Rosselli n.105
-Foglio n.4 part.n.107 sub.2, A/3 vani 4 piano 1
-Foglio n.4 part.n.107 sub.4 graffata con fog.n.4 part.n.110 sub.3, C/1 mq.126 piano T

a favore: x domicilio ipotecario eletto in via Gorizia n.18 Cupra Marittima – avv. x

contro:

x per la quota di 2/3 di piena proprietà;

-26.03.2019 – IPOTECA GIUDIZIALE Sentenza di condanna Tribunale di Fermo rep.n.1676/18 del 26.03.2019 per complessivi € 20.000,00, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 28.07.2020 al n.693 del reg. particolare e al n.4507 del reg. generale

Immobili: NCEU del Comune di Grottammare via Fratelli Rosselli n.105
-Foglio n.4 part.n.107 sub.2, A/3 vani 4 piano 1
-Foglio n.4 part.n.107 sub.4 graffata con fog.n.4 part.n.110 sub.3, C/1 mq.126 piano T

a favore: x domicilio ipotecario eletto in via Gorizia n.18 Cupra Marittima – avv. x

contro:

xx per la quota di 2/3 di piena proprietà;

26.11.2023 – PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Fermo repertorio n.2050 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 28.11.2023 al n.7802 del Reg. Particolare e al n.10779 del Reg. Generale

favore: x per la quota dell'intera piena proprietà;

contro:

- per la quota dell'intera piena proprietà;

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 26.11.2023 non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

QUESITO 9

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

Sono state trascritte le seguenti domande giudiziali:

-23.01.2014 – RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA domanda giudiziale del Tribunale di Fermo rep. n.523, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 07.02.2014 al n.619 del reg. particolare e al n.886 del reg. generale

Immobili: NCEU del Comune di Grottammare via Fratelli Rosselli n.105
-Foglio n.4 part.n.107 sub.2, A/3 vani 4
-Foglio n.4 part.n.107 sub.4 graffata con fog.n.4 part.n.110 sub.3, C/1 mq.126

a favore: x

x

contro:

x per la quota di 2/3 di piena proprietà;

QUESITO 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;

PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio ;
 - ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare" ;
- per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:
- accesso al luogo con rilievo del bene
 - accesso ispezione titoli edilizi presso gli uffici tecnici comunali ;
 - elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
 - verifica dei comparabili di zona ;
 - estrazione certificati catastali storici e planimetrie ed ispezioni ipotecarie
 - estrazione di eventuali certificati di stato civile e residenza
 - Verifica presenza contratti di affitto
 - verifica quote condominiali e pendenze in atto
 - redazione del rapporto di valutazione (stima).

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunta con Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare, banca dati AdE etc). Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o Superficie interna lorda (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .

1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

Si intende l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed 1/2 di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata "commerciale" secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di omogenizzazione. Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento, e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene. (*Manuale dei Coefficienti di Differenziazione EPC editore; legge 392/78 (legge sull'equo canone); Dpr 139/98; manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare allegato 2; UNI11612/2015; UNI 10750/1998*). I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale, sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98, che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità. Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità. Il valore complessivo medio di mercato sarà rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e dello stato generale dell'immobile, con aliquota dettrattiva del 5% .

DESCRIZIONE GENERALE STATO DEL FABBRICATO
f.4 p.lla 107 sub 6 e sub 8

Immobile ubicato in angolo tra via F.lli Rosselli (SS165 Adriatica) e via Madonna degli Angeli , costituito su due livelli e realizzato presumibilmente negli anni 1950/60 , con struttura portante mista in muratura e pilastri in c.a , con solai in latero cemento realizzati a seguito di DIA 56/2003 (non visibili direttamente in quanto controsoffittati con pannelli continui di gesso rivestito nella porzione di fabbricato in origine).

Il fabbricato ricade all'interno del PRG in centro abitato - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art.63 N.T.) ed è soggetto ai vincoli :

LEGGE ex 1497/39 - LOCALITA' "CAGLIATA", AMPLIAMENTO - D.M. 19/10/1961

NUOVO CODICE DELLA STRADA - CENTRO ABITATO

Le planimetrie catastali del piano primo e terra in atti dal 1988 risultano difformi dallo stato attuale .

(Le planimetrie catastali sono state oggetto di variazione catastale a seguito di autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni.).

Dalla documentazione allegata alla DIA n. 56/2003, in particolare nell'elaborato tecnico stato attuale e modificato si rappresenta al piano primo degli uffici e al piano terra un laboratorio. Nello stato di fatto entrambi i piani sono in uso abitativo.

In particolare per quanto riguarda il piano primo, contrariamente a quanto descritto nell'elaborato planimetrico, nella relazione tecnica allegata alla stessa DIA 56/2003, si descrive una destinazione d'uso ad abitazione così come nella planimetria catastale in atti dal 1988. la DIA 56/2003 prevedeva interventi di manutenzione straordinaria senza cambio d'uso , pertanto la rappresentazione del piano primo ad uffici può essere considerata (salvo ulteriore documentazione al momento non reperibile) come un errore di rappresentazione da parte del tecnico.

Nello stato di fatto la corte sul fronte sud , perimetrata con un muretto e sovrastante rete è posta in asse ai pilastri del porticato del p.terra del fabbricato confinante ; lo stato di fatto della corte sul fronte sud, non risulta conforme allo stato rappresentato nella planimetria catastale.

È presente in aderenza al fabbricato sul fronte sud addossato al fabbricato , una pergola tenda su pilastri in ferro con telone di copertura in pvc ombreggiante e tre tendaggi in oggetto di cui due sul fronte sud ed uno sul fronte est.

La finitura esterna del fabbricato è ad intonaco grigio non tinteggiato con stato di vetustà avanzato per scarsa manutenzione..

Al piano primo affiancato al volume del fabbricato in origine, è presente un volume autorizzato come loggia aperta (DIA n.56 del 11/03/2003) ma di fatto costituente un volume chiuso da infissi scorrevoli in alluminio sovrastanti un muretto parapetto in laterizio intonacato ad una testa.

Affiancato al suddetto volume , nel terrazzo lato ovest , è presente una struttura aperta costituita da pilastri in acciaio verniciato e copertura con telo ombreggiante.

Il fabbricato in origine (doppio livello lato est) sia pure con finitura vetusta ad intonaco non tinteggiato, si presenta in modo gradevole rappresentante una tipologia classica degli anni 50/60, mentre la porzione sul fronte ovest di epoca posteriore , esternamente si presenta in modo disordinato e con grado di vetustà aggravato da scarsa manutenzione con presenza di muffe superficiali e profonde causate da un ponte termico non corretto ed inefficiente.

In generale si evidenzia :

- 1 la copertura del volume ex loggiato al p1 (oggi in uso come soggiorno) risulta costituita ad pannelli sandwich in lamiera grecata di bassa qualità e scarsamente efficienti dal punto di vista dell'isolamento termico ;
- 2 la tamponatura del volume ex loggiato costituito da infissi scorrevoli in alluminio e vetro termico su muretto ad una testa in laterizio risultano scarsamente efficienti dal punto di vista dell'isolamento termico acustico;
- 3 Gli allacci alle utenze idriche , termiche ed elettriche sono uniche per l'intero fabbricato e con impianto elettrico, gas ed idrico condivisi tra il sub 6 ed il sub 8.
- 4 L'impianto termico dell'intero fabbricato risulta privo di caldaia in quanto rimossa recentemente dall'esecutata perchè dichiarata rotta e vetusta , la produzione di acqua calda è prodotta da due boiler elettrici uno per piano.
- 5 è presente al piano terra zona ovest una stufa a pallet/legna
- 6 L'intero fabbricato risulta privo di agibilità .

DESCRIZIONE UNITA' F.4 p.lla 107 sub 6

Diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 su immobile a destinazione laboratorio ma in uso abitativo non autorizzato , sito in Grottammare via Fratelli Rosselli intestato alla sig.ra x , descritto al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	107	6	C/3	2	175mq	Totale: 224 m ²	Euro 424,79	VARIAZIONE del 11/09/2024 Pratica n. AP0081177 in atti dal 12/09/2024 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 81177.1/2024)

Unità autorizzata come laboratorio ed uffici , ma attualmente in uso abitativo, risulta composta da due nuclei funzionalmente autonomi di cui uno ricadente nell'area di sedime del fabbricato in origine (zona est) realizzato presumibilmente negli anni 50/60 circa e uno nella zona ovest presumibilmente di epoca successiva.

Il corpo edilizio est risulta attualmente composto da un ampio locale con ingresso esterno su corte comune utilizzato come cucina pranzo soggiorno, due vani utilizzati come camere , un bagno oltre a due piccoli locali ripostiglio ed una zona di disimpegno aperta. Il corpo edilizio ovest risulta composto da un ampio locale uso cucina soggiorno con ingresso esterno da corte privata, un locale utilizzato come camera da letto ed un locale bagno. Le due zone sono collegate da un area di disimpegno sulla quale si apre anche l'ingresso al vano scala di collegamento all'unità del piano primo sub 8.

Sono presenti esternamente in aggetto tre tende ombreggianti di cui due su corte esclusiva ed una su corte comune , oltre a una tenda ombreggiante con pilastri in acciaio verniciato posta sul fronte sud , prospiciente altra proprietà.

Lo stato autorizzato dell'intero piano terra, desumibile dagli elaborati allegati alla DIA n.56/2003 e dalla planimetria catastale in atti dal 1988, risulta ad uso laboratorio con annesso locale uso ufficio e servizi vari.

Non risulta dalla ricerca eseguita , negli atti negli archivi comunali nessun titolo successivo alla DIA 56/2003 ,che autorizzi il cambio di destinazione ad uso abitativo.

Il cambio di destinazione d'uso si presume realizzato negli anni successivi al 2003 in assenza di titolo edilizio, nonostante il fabbricato ricadesse in zona vincolata ex 1497/39 oggi modificata e sostituita dal Dlgs 42/2004.

Nello stato di fatto la corte sul fronte sud , risulta perimetrata con muretto e sovrastante rete posta in asse con i pilastri della rampa di accesso al piano S1 del fabbricato commerciale realizzato a confine di altra proprietà . L'area di sedime della corte come attualmente cintata nella zona sud , non risulta conforme allo stato rappresentato nella planimetria catastalmente e nell'estratto di mappa.

Lo stato attuale cintato della corte sud , risulta consolidato fin dall'epoca di ristrutturazione del fabbricato confinante avvenuta 1992 con CE 148/1992

Le compartimentazioni interne sono in gesso rivestito e laterizio intonacato e tinteggiato, con controsoffitto nella zona est in gesso rivestito , costituente un cavedio per il passaggio degli impianti con profondità di circa 58cm.

Le pavimentazioni sono in generale di buona qualità in gres porcellanato e/o in monocottura , le porte interne sono in legno tamburato e laccate, le pareti in laterizio di compartimentazione sono intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco; gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro privi di schermatura (avvolgibili o persiane) e dotati di inferiate di protezione . L'altezza utile interna è di circa 272cm per la zona est e circa 335/388cm per la zona ovest.

Gli impianti elettrici , idrici, e termici sono di tipo comuni , condivisi con l'immobile f. 4 p.Ila 107 sub 8 e collegati ad unico allaccio alle utenze pubbliche di gas, acqua ed elettricità. (Non è stata data nessuna informazione in merito alla possibilità di sezionabilità degli impianti). Il quadro di comando dell'impianto elettrico (comune anche all'unità del piano primo stessa proprietà , sub) è situato in un piccolo cavedio nella muratura tra l'area di disimpegno zona est ed ovest del piano terra e il vano scala di accesso al piano primo (sub 8) mentre il contatore generale di allaccio è posto esternamente sul fronte nord nei pressi dell'ingresso del sub 8 su via Madonna degli Angeli.

L'impianto termico è a radiatori e risulta privo di caldaia perchè rimossa dall' esecutata in quando dichiarata non funzionante e vetusta. Per la fornitura di acqua calda si utilizza un boiler elettrico. Al piano terra nel locale ovest utilizzato come cucina pranzo è presente una stufa a pallet o legna.

Sul fronte nord , una finestra nel locale uso cucina pranzo della zona est, anche se correttamente denunciata all'esterno ,risulta al contrario chiusa internamente.

L'unità laboratorio in uso abitativo è priva di agibilità

Localizzazione :

Immobili siti in viale fratelli Rosselli angolo , via Madonna degli Angeli prospiciente viabilità pubblica di alto scorrimento (SS13 via F.lli Rosselli) e viabilità urbana secondaria (via Madonna degli angeli)

Individuazione dei Confini

L'unità confina , a nord con via Madonna degli Angeli, a est con affaccio su corte comune prospiciente SS16 Adriatica , a sud con affaccio su corte esclusiva prospiciente altra proprietà . Ad ovest con altra proprietà.

Condominio: l'immobile complessivamente risulta privo di condominio e di quote millesimali

Stato di occupazione : L'unità, risulta occupata dalla famiglia dell'esecutata costituita dalla sig. x, dal figlio minore x, dalla madre sig.ra x e dalla nonna dell'esecutata non dichiarata nel certificato stato di famiglia e parentela.

destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade all'interno del PRG in centro abitato - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art.63 N.T.) ed è soggetto ai vincoli : LEGGE 1497/39 - LOCALITA' "CAGLIATA", AMPLIAMENTO - D.M. 19/10/1961 NUOVO CODICE DELLA STRADA - CENTRO ABITATO

Stato legittimo Unico Titolo abilitativo estratto dagli archivi comunali è la DIA n 56 del 11/03/2003 per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, rifacimenti solai etc.

regolazione urbanistica : in merito alla regolarizzazione urbanistica si rinvia al quesito 4 dove sono esplicitate le difformità e quanto necessario alla regolarizzazione dello stato legittimo

Calcolo delle superfici:

	S.E.L	S.I.L.	S.I.N.	NOTE
FABBRICATO	217,91	187,18	176,41	ambienti autorizzati come uffici e laboratorio ma utilizzati come abitativi
PERGOLA	38,41			
CORTE ESCLUSIVA	Catastale circa 50mq Sedime di fatto circa 70mq			L'area di sedime attuale della corte esclusiva, non risulta conforme allo stato rappresentato nella planimetria catastalmente e nell'estratto di mappa.

DESCRIZIONE UNITA' F.4 p.IIa 107 sub 8

Diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 su immobile a destinazione abitativa , sito in Grottammare via Madonna degli Angeli intestato alla sig.ra x , descritto al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	107	8	A/3	4	5 vani	Totale: 114 m² Totale: escluse aree scoperte**: 96 m	Euro 157,52	VARIAZIONE del 13/09/2024 Pratica n. AP0082904 in atti dal 13/09/2024 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 82904.1/2024)

Unità abitativa sita al piano primo, rappresentata come uffici nell'elaborato allegato alla DIA 56/2003 ma descritta come abitazione nella relazione tecnica allegata alla stessa DIA 56/2003 e nella planimetria catastale in atti dal 1988, composta da un locale uso soggiorno pranzo (ricavato nell'area autorizzata come loggia aperta), da una zona notte composta da quattro camere di cui una con bagno interno oltre ad un ulteriore bagno con finestra ed un disimpegno.

La zona notte corrisponde alla zona piano primo del fabbricato in origine sul lato est , costruito presumibilmente negli anni 50/60.

La zona notte è priva di balconi in aggetto.

Dal locale uso soggiorno (ex loggia) si accede direttamente alla zona terrazzo sul lato ovest che a sua volta è parzialmente coperta con una veranda ombreggiante su pilastri in acciaio verniciato e coperta con telo impermeabile.

L'unità è accessibile da una scala interna alla ex loggia , con accesso esterno su via Madonna degli Angeli e collegata internamente alla zona di disimpegno centrale dell'unità del piano terra sub 6 (stessa proprietà).

La zona a terrazzo è arredata anche con una piccolo angolo cucina esterna .

Alcune finestre della zona notte denunciate nei prospetti esterni, risultano chiuse nel parametro interno.

Le compartimentazioni interne della zona notte sono in gesso rivestito e in laterizio intonacato , con controsoffitto in gesso rivestito; le pavimentazioni sono in generale di buona qualità , la zona notte è pavimentata con parquet in laminato flottante , le porte interne sono in legno tamburato, le pareti in laterizio esterne ed interne sono intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco; gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro privi di schermatura (avvolgibili o persiane) , le altezze utili interne sono di circa 278cm per la zona notte e circa 263cm per la zona uso soggiorno ex loggia.

Gli impianti elettrici , idrici, e termici sono di tipo comune e condivisi l'immobile f. 4 p.IIa 107 sub 6 e collegati con unico allaccio alle utenze pubbliche di gas, acqua ed elettricità. (Non è stata data nessuna informazione in merito alla possibilità di sezionabilità degli impianti) . Il quadro di comando dell'impianto elettrico (comune anche all'unità del piano terra sub 6 stessa proprietà) è situato in un piccolo cavedio nella muratura di confine tra l'area di disimpegno zona est ed ovest e il vano scala di accesso al piano primo sub 8 , mentre il quadro generale di allaccio all'utenza è posto esternamente nei pressi dell'ingresso al sub 8 su via Madonna degli Angeli.

L'impianto termico è a radiatori in acciaio ,(anche di tipo arredo), ma risulta privo di caldaia perchè rimossa dall' esecutata in quando dichiarata non funzionante e vetusta. Per la fornitura di acqua calda si utilizza un boiler elettrico.

Il box caldaia e il contatore di allaccio del gas metano sono posti al piano terra nella corte comune sul fronte est.

È presente nella zona ex loggia e in una camera lato nord/est un impianto di raffrescamento a split.

nota: Il locale autorizzato come loggia aperta ma utilizzata ad uso soggiorno ricadendo in zona vincolata ex legge 1497/39 oggi 42/2004 , in base all'art. 167 c.4 dlgs 42/2004 , non può essere, in base alle valutazioni già espresse al quesito 4, oggetto di accertamento della "COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA".

Il cambio di destinazione d'uso della loggia aperta e le difformità interne allo stato autorizzato, si presumono essere state realizzate negli anni successivi il 2003

L'unità abitativa è priva di agibilità

Localizzazione :

Immobili siti in viale fratelli Rosselli angolo , via Madonna degli Angeli prospiciente viabilità pubblica di alto scorrimento (SS13 via F.lli Rosselli) e viabilità urbana secondaria (via Madonna degli angeli)

Individuazione dei Confini

L'unità confina, a nord con affaccio su via Madonna degli Angeli, a est con affaccio su corte comune prospiciente SS16 Adriatica , a ovest con affaccio su altra proprietà, a sud con affaccio su corte privata sub 6, prospiciente altra proprietà e parte con altra proprietà al p1.

Condominio: l'immobile complessivamente risulta privo di condominio e di quote millesimali

Stato di occupazione : L'unità, risulta occupata dalla famiglia dell'esecutata costituita dalla sig. x dal figlio minore x , dalla madre sig.ra x

destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade all'interno del PRG in centro abitato - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art.63 N.T.) ed è soggetto ai vincoli :
LEGGE 1497/39 - LOCALITA' "CAGLIATA", AMPLIAMENTO - D.M. 19/10/1961
NUOVO CODICE DELLA STRADA - CENTRO ABITATO

Stato legittimo Unico Titolo abilitativo estratto dagli archivi comunali è la DIA n 56 del 11/03/2003 per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, rifacimenti solai etc.

regolazione urbanistica : in merito alla regolarizzazione urbanistica si rinvia al quesito 4 dove sono esplicitate le difformità e quanto necessario alla regolarizzazione dello stato legittimo

Calcolo delle superfici

	S.E.L	S.I.L.	S.I.N.	NOTE
FABBRICATO	93,52+10,88= 104,40	72,35+9,22= 81,57	68,41+6,49= 74,9	
LOGGIA	40,91	38,14	34,16	Ambiente autorizzato come loggia aperta ma utilizzato soggiorno
TERRAZZO	95,82			Terrazzo di copertura / lastrico solare

Tabella coefficienti di merito : Immobile LABORATORIO IN USO ABITATIVO NON AUTORIZZATO piano primo f.4 p.IIa 107 sub 6												
1.1 Coefficiente di vetustà Meno 5 anni 1,1		da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1	da 20 a 40 anni 0,9	Più di 40 anni 0,8							0,8
1.3 Coefficiente di conservazione <small>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</small>											Coeff. 1	
1.4 Coefficiente per esposizione												
(panoramico) : 1,05		Ordinario : 1	Strada pubblica: 0,95	Cortile interno : 0,9								0,9
1.5 Coefficiente di piano Seminterrato: 0.8		Terra/rialzato: 0.9 Secondo : 1	Terzo : 1 ; Superiore tre : 1	Ultimo : 1 Attico :1.2								0,9
1.6 Ascensore p.terra ,primo,presente o inutile : 1		Assente al 2° piano: 0,95	Assente al 3°piano : 0,88	Assente al 4°piano : 0,8	Assente al 5°piano : 0,7	Superiori : 07						1
1.7 Servizi igienici		1.8 Riscaldamento		1.9 Spazi comuni		1.10 Finiture fabb.		1.11 infissi				
Doppi	1,05	Imp. caldaia autonoma 1		assenti 0,95		storiche 1,1		Doppi vetri 1				
Singolo	1	Imp caldaia centralizzata 0,95		Corte esclusiva 1,05		signorili 1,05		Vetro singolo 0,9				
				Corte comune 1		civili 1		Termo acustiche 1,1				
						popolari 0,9		Avvolgibili pvc 1				
Calcolo Coefficiente di merito												
unita'		vetustà	Conser.	S. igienici	Riscald.	ascensore	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale
01	f.4 p.IIa 107 sub 6	0,8	1	1,05	0,95	1	1,05	0,9	1	1	0,90	0,965
CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI												
piano TERRA f. 4 p.IIa 107 sub 6												
	(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	6) Coeff di merito		sup. comm.le (mq)				
Laboratorio	164	217,91	187,25	176,41	1	0,965		210,28				
Corte esclusiva	50 circa	70			0,1			5				
Totale sup commerciale								Totale ragguagliato 215,28 mq				

Tabella coefficienti di merito : Immobile ABITATIVO piano PRIMO f. 4 p.lla 107 sub 8													
1.1 Coefficiente di vetustà Meno 5 anni 1,1	da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1	da 20 a 40 anni 0,9	Più di 40 anni 0,8									0,8
1.3 Coefficiente di conservazione <small>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</small>											Coeff. 1		
1.4 Coefficiente per esposizione													
(panoramico) : 1,05	Ordinario : 1	Strada pubblica: 0,95	Cortile interno : 0,9										0,95
1.5 Coefficiente di piano Seminterrato: 0,8	Terra/rialzato: 0,9 Secondo : 1	Terzo : 1 ; Superiore tre : 1	Ultimo : 1 Attico :1,2										0,9
1.6 Ascensore p.terra ,primo,presente o inutile : 1	Assente al 2° piano : 0,95	Assente al 3° piano : 0,88	Assente al 4° piano : 0,8	Assente al 5° piano : 0,7	Superiori : 07							1	
1.7 Servizi igienici		1.8 Riscaldamento		1.9 Spazi comuni			1.10 Finiture fabb.		1.11 infissi				
Doppi	1,05	Imp. caldaia autonoma	1	assenti	0,95	storiche	1,1	Doppi vetri	1				
Singolo	1	Imp caldaia centralizzata	0,95	Corte esclusiva	1,05	signorili	1,05	Vetro singolo	0,9				
				Corte comune	1	civili	1	Termo acustiche	1,1				
						popolari	0,9	Avvolgibili pvc	1				
Calcolo Coefficiente di merito													
unita'	vetustà	Conser.	S. igienici	Riscald.	ascensore	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale		
01	f.4 p.lla 163 sub	0,8	1	1,05	0,95	1	1	0,9	1	0,9	0,95	0,955	
CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI													
piano PRIMO f. 4 p.lla 107 sub 8	(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	6) Coeff di merito	sup. comm.le (mq)						
abitazione	Totale: 94 m ² Totale:esluse aree scoperte**: 85 m ²	104,40	81,57	74,90	1	0,955	99,70						
loggia		40,91	38,14	34,16	0,5		20,45						
terrazzi		95,82			0,30 fino a 25mq 0,1 quota eccedente 25mq		25*0,15 =7,5 95,82-25=70,82*0,1=7,08						
Totale sup commerciale								Totale ragguagliato 134,73mq					

VALORI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE 2° semestre 2023

Comune di Grottammare zona Periferica/FASCIA LITORANEA A NORD DEL CAPOLUOGO	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
Abitazioni civile	1250/1700	1900/2650		4,6/6,7	7,1/10,5
Abitazioni tipo economico	1050/1500	1600/2300		4/5,6	6,1/8,9
laboratori	770/1100			3,7/5,7	

Comune di Grottammare zona Centrale/PORZIONE DI TERRITORIO TRA FERROVIA E AUTOSTRADA	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
Abitazioni civile	1400/2000	2400/3200		5,2/7,9	9,1/12,5
Abitazioni tipo economico	1200/1700	2050/2700		4,5/6,8	7,7/10,6
laboratori	950/1250			4,8/6,2	

VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO DESUNTO DAGLI ANNUNCI DI VENDITA ONLINE

nella zona di riferimento sono stati rintracciati i seguenti annunci di proposte di vendita per immobili simili:

la verifica di immobili in vendita alla data del 10/9/2024 nella zona nord lungo la via Fratelli Rosselli è risultata negativa per immobili similari a quelli oggetto di vendita sia a destinazione abitativa che a destinazione a laboratorio .

VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI RICERCA EFFETTUATA DAGLI ANNI 2022 /2023/2024.

della suddetta forbice temporale sono stati rintracciati i seguenti comparabili di zona :

scheda 1-2022 cat A3: immobile via Sisto V , consistenza 55 mq prezzo 60.000,00 prezzo medio al 1090€/mq
 scheda 2-2022 cat A3: immobile via Sisto V , consistenza 57 mq prezzo 85.000,00 prezzo medio al 1491€/mq
 scheda 3-2022 cat A3: immobile via F.lli Rosselli , consistenza 103,75 mq prezzo 172.000,00 prezzo medio al 1657€/mq
 scheda 4-2022 cat A3: immobile via F.lli Rosselli , consistenza 64 mq prezzo 90.000,00 prezzo medio al 1406,25€/mq

NESSUNA INDICAZIONE IN MERITO ALLA VENDITA DI IMMOBILI A DESTINAZIONE LABORATORIO

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE della CITTA' DI GROTTAMMARE

Il comune di Grottammare, è contiguo tra il comune di Cupra Marittima e il comune di San Benedetto del Tronto, in provincia di Ascoli Piceno , ha una una popolazione di 16.000 abitanti e dista circa 24 Km dal capoluogo di provincia .

Il territorio è attraversato in senso longitudinale dalla Ferrovia, dalla SS16 e dall'autostrada.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono la zona centrale tra il litorale e la ferrovia , tra la ferrovia e la statale e a seguire le zone tra la SS16 e l'autostrada , meno interessante è invece è la zona agricola a ovest dell'autostrada . In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è la frazione di Ischia distante circa 1200 mt verso sud dal centro di Grottammare.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo medio di vendita proposto per gli appartamenti di tipo economico normale è da circa 1050€/mq a 1700€/mq con spostamento su qualità ottima da 1600€/mq a 2700€/mq, mentre per la destinazione a laboratorio è variabile da 770€/mq a 1250€/mq

La quotazione media per appartamenti di tipo residenziale normale per il comune di Grottammare è di circa 2226€/mq mentre se riferito alla zona in esame è compreso in fascia media tra 1500 €/mq e 2200€/mq , in seconda fascia da 1300€/mq a 1800€/mq per le cat A3, tramite i comparabili di zona , comunque non pienamente espressivi della reale quotazione di mercato, la quotazione media varia da 1090 e 1657€/mq. Per i laboratori la quotazione media per la zona in esame allargata , varia tra 750/1450€/mq circa

TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA GENERALE DEI BENI ESECUTATI

comune di Grottammare	(1) Sup. commerciale ragguagliata (mq)	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq	3) valori medi dei comparabili per zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato per zona extraurbana secondo indicazioni operatori economici	6) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
Laboratorio p.terra f.4 p.IIa.107 sub 6 via f.lli Rosselli	215,28	770/1100 950/1250	-	-	-	1100*	236.808,00
Appartamento p1 f.4 p.IIa.107 sub 8 via Madonna degli Angeli	134,73	1050/1500 1200/1700	1090/1657	-	1600	1400	188.622,00

* considerando che non è stato possibile reperire comparabili per immobili a destinazione laboratorio, e che lo stato in uso dell'immobile è ad abitazione anche se non autorizzata, lo scrivente ritiene di attribuire al bene un valore medio di mercato pari a 1100€/mq .

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione il valore medio di mercato comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento,) i seguenti valori:

a) lotto 01 Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su immobile a **destinazione laboratorio** ma in uso abitativo non autorizzato sito in Grottammare (AP) via F.lli Rosselli , descritto al NCEU al f. 4 p.IIa 107 sub 6 euro(236.808,00 x – 5%) = **€ 224.967,6** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 225.00,00

(diconsi euro duecentoventicinquemila/00)

b) **lotto 02** Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su immobile a destinazione residenziale sito in Grottammare (AP) via Madonna degli Angeli, descritto al NCEU al f. 4 p.la 107 sub 8 euro (188.622,00 x – 5%) = € 179.190,00 che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 179.000,00
(diconsi euro centosettanovemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 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;

LOTTO 01 Diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 su immobile a destinazione laboratorio ma in uso abitativo non autorizzato , sito in Grottammare via Fratelli Rosselli intestato alla sig.ra x , descritto al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	107	6	C/3	2	175mq	Totale: 224 m²	Euro 424,79	VARIAZIONE del 11/09/2024 Pratica n. AP0081177 in atti dal 12/09/2024 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 81177.1/2024)

Localizzazione :

Immobile realizzato in angolo tra viale fratelli Rosselli e via Madonna degli Angeli , con ingresso su via F.lli Rosselli

Individuazione dei Confini

L'unità confina, a nord con via Madonna degli Angeli, a est con affaccio su corte comune prospiciente SS16 Adriatica , a sud con affaccio in parte su corte esclusiva ed in parte su corte comune prospiciente altra proprietà e proprietà eseguita. Ad ovest con altra proprietà.

Calcolo delle superfici

laboratorio/uffici SEL 217 SIL 187,17 SIN 176,41 ambienti autorizzati come uffici e laboratorio ma utilizzati come abitativi
 pergola su corte SEL 38,41
 corte esclusiva Catastale circa 50mq ,Sedime di fatto circa 70mq - L'area di sedime attuale della corte esclusiva, non risulta conforme allo stato rappresentato nella planimetria catastalmente e nell'estratto di mappa in atti.

Il valore medio di stima (Vm) dell' immobile oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in euro(236.808,00 x – 5%) = € 224.967,6 che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 225.00,00
(diconsi euro duecentoventicinquemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO 02 Diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 su immobile a destinazione bitativa , sito in Grottammare via Madonna degli Angeli intestato alla sig.ra x , descritto al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	107	8	A/3	4	5 vani	Totale: 114 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 96 m	Euro 157,52	VARIAZIONE del 13/09/2024 Pratica n. AP0082904 in atti dal 13/09/2024 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 82904.1/2024)

Localizzazione :

Immobile realizzato in angolo tra viale fratelli Rosselli e via Madonna degli Angeli con ingresso su via Madonna degli Angeli.

Individuazione dei Confini

L'unità confina, a nord con affaccio su via Madonna degli Angeli, a est con affaccio su corte comune prospiciente SS16 Adriatica , a ovest con affaccio su altra proprietà, a sud in parte con affaccio su corte comune, corte esclusiva del p.terra e fabbricato altra proprietà.

Calcolo delle superfici

abitazione SEL 104,40 SIL 81,57 SIN 74,9
 loggia SEL 40,91 SIL 38,14 SIN 34,16 Ambiente autorizzato come loggia aperta ma utilizzato come volume a soggiorno
 terrazzo SEL 95,82

Il valore medio di stima (Vm) dell' immobile oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in (188.622,00 x - 5%) = € 179.190,00 che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 179.000,00
 (dicensi euro centosettanovemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 12	
<p>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, <u>ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre</u> 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, <u>la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore</u>, 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. Specifichi 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;</p>	
LOTTO 1	
destinazione catastale /Diritti	NCEU f. 4 p.la 107 sub 6 VARIAZIONE del 11/09/2024 Pratica n. AP0081177 in atti dal 12/09/2024 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 81177.1/2024) Diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 intestato a x e residente in Grottammare x
Stato di possesso	L'unità, risulta occupata dalla famiglia dell'esecutata costituita dalla sig. x, dal figlio minore x, dalla madre sig.ra x e dalla nonna dell'esecutata non dichiarata nel certificato stato di famiglia e parentela.
Data di scadenza per eventuale disdetta	xx
valore canone locativo contrattuale	xx
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	xx
censo, livello o uso civico	xx
Destinazione urbanistica/ Vincoli	Il fabbricato ricade all'interno del PRG in centro abitato - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art.63 N.T.) ed è soggetto ai vincoli : LEGGE 1497/39 - LOCALITA' "CAGLIATA", AMPLIAMENTO - D.M. 19/10/1961 NUOVO CODICE DELLA STRADA - CENTRO ABITATO

Condominio: quote millesimali	non sono pervenute indicazioni in merito alle quote di proprietà condominiali
Condominio: spese di gestione annue	non sono pervenute indicazioni in merito a spese annue di gestione
Condominio: spese straordinarie deliberate	non sono pervenute indicazioni in merito a spese straordinarie deliberate
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	x
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano procedimenti giudiziari in atto</i>
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.	<i>Immobile autorizzato come laboratorio ma in uso abitativo Si rimanda al quesito 4</i>
Trascrizioni di domande giudiziali	<i>RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA domanda giudiziale del Tribunale di Fermo rep. n.523, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 07.02.2014 al n.619 del reg. particolare e al n.886 del reg. generale (quesito 9)</i>
LOTTO 2	
destinazione catastale /Diritti	NCEU f. 4 p.lla 107 sub 8 VARIAZIONE del 13/09/2024 Pratica n. AP0082904 in atti dal 13/09/2024 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 82904.1/2024) Diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 intestato a x e residente in Grottammare x
Stato di possesso	L'unità, risulta occupata dalla famiglia dell'esecutata costituita dalla sig. x, dal figlio minorenni x, dalla madre sig.ra x
Data di scadenza per eventuale disdetta	xx
valore canone locativo contrattuale	xx
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	xx
censo, livello o uso civico	xx
Destinazione urbanistica/ Vincoli	Il fabbricato ricade all'interno del PRG in centro abitato - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art.63 N.T.) ed è soggetto ai vincoli : LEGGE 1497/39 - LOCALITA' "CAGLIATA", AMPLIAMENTO - D.M. 19/10/1961 NUOVO CODICE DELLA STRADA - CENTRO ABITATO
Condominio: quote millesimali	non sono pervenute indicazioni in merito alle quote di proprietà condominiali
Condominio: spese di gestione annue	non sono pervenute indicazioni in merito a spese annue di gestione
Condominio: spese straordinarie deliberate	non sono pervenute indicazioni in merito a spese straordinarie deliberate
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	x
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano procedimenti giudiziari in atto</i>
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.	<i>Si rimanda al quesito 4</i>
Trascrizioni di domande giudiziali	<i>RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA domanda giudiziale del Tribunale di Fermo rep. n.523, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 07.02.2014 al n.619 del reg. particolare e al n.886 del reg. generale (si rimanda al quesito9)</i>

QUESITO 13

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

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 14

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Allegato n.2 , allegato n.03

QUESITO 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

Allegato n.05

QUESITO 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;

Allegato n.06

QUESITO 17

ad allegare altresì la check list 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 .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	rilievo dello stato attuale
4	Documentazione catastale e ispezioni ipotecarie 4.1 catastale stato ant variazione 4.2 catastale post variazione al 13/9/2024 ed ispezione ipotecaria
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Titoli autorizzativi
8	Certificati stato civile e residenza degli esecutati
9	Schede comparabili di zona
10	Tabella coefficienti

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fermo 12/03/2025

x