

Tribunale di Fermo
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott. ssa Domizia Perrone
Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 35/2015 R.G.E.
INTRUM ITALY S.P.A.
contro

Prossima udienza: 07/02/2023

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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



SOMMARIO

1. PREMESSE E QUESITI POSTI	1
2. OPERAZIONI PERITALI	4
3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI	4
4. RISPOSTE AI QUESITI	5

ALLEGATI

- All. A Verbale di sopralluogo

- All. B Certificazione notarile sostitutiva - Estratto catastale attuale e storico
agli atti del Tribunale

- All. C Planimetrie catastali e ricevute trasmissioni
Estratto mappa catastale
Visure

- All. D Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Grottazzolina

- All. E Rilievo planimetrico dello stato attuale

- All. F Valutazione conformità catastali ed edilizie

- All. G Documentazione fotografica

- All. H Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio

- All. I Ordinanze del Sindaco

- All. L Perizia di stima con protezione dati personali e sensibili

- All. M Check List

- All. N Foglio riassuntivo identificativi catastali



1. PREMESSE E QUESITI POSTI

La sottoscritta Ing. Manfrini Caterina, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A 472, con studio in Porto San Giorgio (FM) in Via Costa n. 390, nell'udienza del 21/09/2022, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dott.ssa Domizia Perrone 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 il deposito telematico della relazione peritale il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza (fissata per il giorno 07/02/2023), con scadenza quindi per il deposito telematico della perizia al 09/01/2023.

Precedentemente al perito estimatore, veniva nominato anche un Custode Giudiziario: l'Istituto Vendite Giudiziarie Marche ed un altro CTU, poi rinunciatario dell'incarico. Il sottoscritto ha provveduto a visionare il fascicolo del procedimento tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia. 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:

1. In primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- oppure:*
- *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 caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

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

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



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

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

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

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

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

f) 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;

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

h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli



e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

i) 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, 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;

l) 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;

m) 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 alleghi 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;

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

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

p) 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;

q) 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;

r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.



2. OPERAZIONI PERITALI

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

Il sottoscritto CTU è succeduto al precedente, rinunciario dell'incarico. Il Custode Giudiziario nominato aveva già effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento, pertanto la scrivente si è accordata per il sopralluogo direttamente con l'esecutata _____ per il giorno 09/12/2022 alle ore 17:00. Coadiuvata da un mio collaboratore, l'arch. Alessio Marini, raggiungevo l'immobile oggetto di perizia, sito a Grottazzolina in via Montottonese sud n.18/A, al piano terra/sottotetto/piano sottostrada primo. Al sopralluogo è presente la _____ eseguita, che accompagna gentilmente. Nel contempo, presso gli uffici competenti, la sottoscritta aveva già provveduto ad effettuare visure, reperire planimetrie degli immobili e precedenti edilizi, richiede certificazioni, acquisendo in sostanza tutti gli elementi ritenuti utili per l'adempimento dell'incarico. Sulla scorta della planimetria catastale e delle documentazioni preliminarmente acquisite, si è proceduto al sopralluogo dell'unità immobiliare al piano secondo, distinta al Catasto Fabbricati del comune di Grottazzolina al foglio 11, particella 27, sub 4, cat. A/2 (piano terra/piano secondo) e sub 12 (piano sottostrada primo). Durante il sopralluogo veniva valutata la conformità degli elaborati grafici acquisiti con lo stato dei luoghi, effettuato un dettagliato rilievo metrico, nonché diverse riprese fotografiche sia interne che esterne. Quindi, alle ore 18:20, ritenuto di avere acquisito gli elementi necessari, concludevo le operazioni peritali.

Rif. ALL.A_ Verbale di sopralluogo

3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI

1) 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.

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 oltre venti anni la trascrizione del pignoramento dell'immobile di proprietà degli esecutati.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale



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

Sì, i dati catastali attuali e storici dell'unità immobiliare pignorata dell'esecutato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale

3) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. La sottoscritta ha proceduto pertanto all'immediata acquisizione dello stesso presso il Comune di residenza (Grottazzolina). Gli esecutati risultano attualmente essere in stato libero.

Rif. ALL.H_Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio

4. RISPOSTE AI QUESITI

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- a) 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.

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

Porzioni di fabbricato site in Grottazzolina alla via Montottonese Sud n° 18/A e distinte al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 11 part. 27:

- sub 4, cat. A/2, classe 3, vani 5.5, p. T-2, Rendita € 207,36;
- sub 12, cat. C/6, classe 5, mq 39, p. S1, Rendita € 50,35.

(Dati derivanti da Atto del 19/10/2001 Pubblico ufficiale DOTTOR ANTONIO MORETTI Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 49573 COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5552.1/2001 Reparto PI di FERMO in atti dal 20/11/2001).

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano di proprietà dei

1, ciascuno per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni. Le unità immobiliari facenti parte di un immobile di 3 piani fuoriterza e ricadente nella zona B2 del PRG di Grottazzolina (Tessuto residenziale rado a bassa densità), consistono in: un appartamento sito al piano terra con una soffitta al



piano secondo sottotetto (sub 4) e un garage al piano sottostrada primo (sub 12); a questo stesso livello c'è l'ingresso alle varie unità immobiliari, raggiungibili tramite scala o ascensore condominiale. L'unità residenziale al piano terra, di altezza 270 cm circa, comprende un soggiorno, un pranzo/cucina, due camere, due bagni e un disimpegno con annesso ripostiglio/scarpiera, ricavato grazie ad un arredo posto a chiusura di un vano nel soggiorno. L'appartamento ha i lati liberi nord, est ed ovest, mentre il sud confina con altra unità immobiliare e col vano scala/ascensore comune. Tutti e tre i lati scoperti dell'unità immobiliare sono circondati da un terrazzo (quindi di forma a C), che sul lato est è a sbalzo rispetto al piano sottostrada primo; nel lato ovest il terrazzo è delimitato da un muro controterra alto circa 2.40 m, a contenimento del versante adiacente. Questo muro è visibilmente spanciato ed è stato, come riferito dalla e come da verbali mostrati, già soggetto ad ordinanze del Sindaco per pericolo di frana. (rif. All. I_Ordinanze del Sindaco).

Nella planimetria catastale, inoltre, la terrazza non è indicata a "C", come nella realtà, ma ad "L", con una corte esclusiva a corredo sempre di proprietà. La corte non è altro che il prolungamento del terrazzo con muro perimetrale a contenimento del terrapieno.

L'appartamento è dotato di infissi in legno con vetro doppio e persiane in alluminio; la pavimentazione è in gres porcellanato e il riscaldamento avviene tramite caldaia con termosifoni. Nel complesso l'appartamento risulta avere delle finiture buone, seppur è presente muffa/infiltrazione su porzione del soffitto della cucina per una perdita condominiale non ancora risolta. La superficie utile lorda dell'appartamento è di circa 95 mq, mentre la terrazza esterna è di circa 100 mq. La soffitta al piano secondo è un sottotetto non utilizzabile, con tetto ad unica falda, di altezza da 10 cm a 150 cm; l'accesso alla stessa avviene tramite disimpegno con H media 130 cm. **C'è una discordanza con la planimetria catastale associata al sub 4 in quanto, fin dal momento dell'acquisto, gli esecutati hanno sempre avuto la proprietà di un altro locale al piano sottotetto rispetto a quello riportato in planimetria catastale, precisamente quello adiacente, mentre quello risultante agli atti è attualmente di un altro condomino. Tuttavia anche l'altro locale, adiacente, è strutturato nello stesso modo, simmetrico e dunque con altezze limitate e comunque inutilizzabile.**

Al piano sottostrada primo invece gli esecutati sono proprietari di un garage, non riscaldato, di altezza circa 240 cm, con pavimento in gres, a meno di una zona lasciata a solo massetto per eventuale predisposizione doccia e mai pavimentato, nonostante gli esecutati lo avessero richiesto fin dall'acquisto in quanto non interessati alla doccia. Il suddetto sub è indipendente, non collegato alle altre unità immobiliari e l'ingresso è con serranda avvolgibile.

CONFINI immobile foglio 11 particella 27 sub 4

(PT)= NORD -EST-OVEST: libero; SUD: BCNC e altra proprietà.

(P2)= NORD-EST: libero; SUD: altra proprietà; OVEST: BCNC e altra proprietà

CONFINI immobile foglio 11 particella 27 sub 12

(P. SOTTOSTRADA PRIMO)= NORD - SUD: altra proprietà; EST: libero; OVEST: controterra.



Rif. ALL.E_Rilievo Planimetrico dello stato attuale - Rif. ALL.G_Documentazione fotografica - Rif. ALL.I_Ordinanze del Sindaco - Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale - Rif. ALL.C_Planimetrie catastali, visure,...

Per quanto riguarda le ipotesi di formazione in lotti per la vendita, si propongono sia lotti separati, uno per ciascun sub, che un unico lotto che comprende entrambe le unità immobiliari. (cfr. punto I).

- b) *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). A parere del CTU non sussiste l'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo gli esecutati proprietari come persone fisiche e non societarie.

- c) *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;*

L'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di procedura esecutiva è stato costruito successivamente al 1967, come approfondito nel successivo quesito d).

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

- d) *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;*

Come già anticipato e secondo l'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Grottazzolina, l'immobile è stato costruito secondo la **Concessione Edilizia n°192/1998 del 23/02/1998**, che aveva come oggetto di intervento "la costruzione di un edificio (1°stralcio) per la realizzazione del piano seminterrato", per conto di Angelini Sesto.

Seguitamente a questa, è stata reperita la **Concessione Edilizia n°46/1999 del 12/05/1999**, inerente la "costruzione di edificio civile abitazione (2°stralcio) in Grottazzolina, via Montotonese sud, part. 27, fg.11", a nome della ditta I.C.E. 3A di Angelini Marco Roberto &C. A questa è succeduta la **Concessione Edilizia in Sanatoria n°16/2001 del 3/04/2001**, sempre a nome della ditta I.C.E. 3A di Angelini Marco Roberto &C per "Variante in sanatoria ai sensi degli art. 12 e 13 della L.47/85 per opere eseguite in difformità dalle concessioni edilizie n° 192/98 e 46/99, per costruzione di civile abitazione".

Si è in possesso anche di richiesta di abitabilità, effettuata dalla ditta proprietaria in data 10/04/2001.

Durante il sopralluogo e dal conseguente rilievo metrico, sono emerse delle incongruenze rispetto ai disegni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, come evidenziato nel relativo allegato.



Nello specifico:

- al piano sottostrada primo c'è congruenza a livello planimetrico ma non a livello di altezza interna, tra lo stato dei luoghi e l'ultima concessione edilizia in quanto su questa l'altezza riportata è di 2.30 m, mentre sia nel catastale che dal rilievo risulta H 2.40 m.

- al piano terra ci sono piccole incongruità interne, tralasciabili, di pochi cm di differenza nei vani, mentre all'esterno il terrazzo si estende su 3 lati del sub, e ad ovest viene delimitato dal muro controterra, cosa non corrispondente né sulle planimetrie catastali, né sulla concessione edilizia, dove è presente una grande corte esclusiva. Sulla C.E. viene riportato il terrazzo di 53 mq, mentre risulta essere di 100 mq, prendendo parte della corte.

A fronte di ciò, si può affermare che dal punto di vista della consistenza edilizia e ai fini della redazione della stima per la presente perizia, **non c'è piena conformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato** e, a proprio parere, possono essere sanabili.

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

Rif. ALL.F_Valutazioni conformità catastali ed edilizie

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

Non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di unità immobiliari e non appezzamento di terreno.

- f) *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;*

Relativamente al bene pignorato dei _____ secondo l'intestazione catastale agli atti del NCEU, la proprietà risulta essere degli stessi per 1/2 in comunione dei beni. *(Dati derivanti da Atto del 19/10/2001 Pubblico ufficiale DOTTOR ANTONIO MORETTI Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 49573 COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5552.1/2001 Reparto PI di FERMO in atti dal 20/11/2001).* Valutata la documentazione catastale con quanto rilevato, anche nelle planimetria catastale delle unità in oggetto ci sono delle incongruenze; nello specifico:

- al piano terra è riportato il terrazzo a L, con corte esclusiva adiacente, come nella C.E., difformemente dallo stato di fatto;

- al piano secondo sottotetto non corrisponde il sub della planimetria catastale con quello effettivamente venduto agli esecutati e dagli stessi utilizzato per tutti questi anni.

A fronte di ciò, a livello di conformità catastale, come in quella edilizia, **si può perciò affermare che non vi è totale conformità.**

Rif. ALL.C_Planimetrie catastali /Estratto mappe catastali/ Visure/ Elaborati planimetrici/ Elenco subalterni

Rif. ALL.F_Valutazioni conformità catastali ed edilizie



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

All'atto della notifica di pignoramento, gli intestatari erano _____ che all'epoca risultavano aver contratto matrimonio. Non si è in presenza di eventuali comproprietari.

- h) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*

Dalle ricerche effettuate circa l'esistenza, sul bene pignorato dell'esecutato, si specifica che si è in presenza di Condominio ed, interpellato l'Amministratore, avv. Nazzario Nardoni, lo stesso ha comunicato alla sottoscritta l'inesistenza di relative spese insolute condominiali;

Dai documenti agli atti del Tribunale emerge quanto segue (vengono riportate solo le parti riguardanti i beni oggetto di esecuzione immobiliare relativamente agli esecutati; il resto è consultabile sul PCT):

Certificazione notarile sostitutiva

Procedura esecutiva immobiliare promossa da Banca dell'Adriatico S.p.A. con sede in Ascoli Piceno, contro:

-
-

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta al n.8046 del R.G. e al n.1470 del R.P. in data 7/11/2001, di lire 390.000.000 a favore di Intesabci S.p.A. con sede in Milano, C.F. 00799960158, contro _____ in virtù di atto per notar Antonio Moretti di Civitanova Marche del 19/10/2001 repertorio n.49574. Mutuo di lire 195.000.000 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Grottazzolina, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 27 sub. 4 natura A3 di 5,5 vani e particella 27 sub. 12 natura C6 di mq. 39, di cui i signori _____ risultano titolari del diritto di proprietà per la quota id un mezzo ciascuno.
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta al n. 8425 del R.G. e n. 1845 del R.P. in data 3/8/2006 di euro 75.000,00 a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano, C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Paolo Ferrari, n.10, contro _____ in virtù di atto per notar Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche del 28/7/2006, repertorio n.13184. Mutuo fondiario di euro 50.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Grottazzolina, alla Via Montottonese Sud, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 27 sub.4 natura A/2 di 5,5 vani al piano T-2 e particella 27 sub. 12 natura C6 di mq. 39al piano S1, di cui i signori _____ risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno.

TRASCRIZIONI

- COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, iscritto al n. 7459 del R.G. e al n.4598 del R.P. in data 23/9/2011 a favore e contro _____ coniugi in regime di comunione legale, in virtù di atto per notar Antonio Moretti di Civitanova Marche del 21/9/2011



repertorio n.96702. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Grottazzolina, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 27 sub. 4 natura A2 di 5,5 vani e particella 27 sub. 12 natura C6 di mq 43, di cui i signori risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, iscritto al n.1759 del R.G. e al n. 1351 del R.P. del 13/3/2015 a favore di Banca dell'Adriatico S.p.A con sede in Ascoli Piceno, contro
in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Fermo del 28/2/2015 repertorio n.430. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Grottazzolina, alla Via Montottones Sud, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 27 sub. 4 natura A2 di 5,5 vani al piano T-2 e particella 27 sub. 12 natura C6 di mq. 39 al piano S1, di cui i signori risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno.

Nota di iscrizione

Presentazione n°7 del 13/03/2015

Reg. Gen. n. 1759 - Reg. Part. n. 1351

SEZIONE A_GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

Descrizione: Atto giudiziario

Data: 28/02/2015 _ Numero repertorio: 430

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, C.F.:81011600442, sede: Fermo (AP).

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica: No. Richiedente: Avv. Roberto E. Conti_ indirizzo: Largo Fogliani, 2, Fermo.

Liquidazione Totale: € 299.00.

Imposta Ipotecaria: € 200,00

Tassa Ipotecaria: € 40,00

Imposta di bollo: € 59,00

Somma Pagata: € 299,00

Ricevuta/prospetto di cassa n. 2066

Protocollo di richiesta: AP 17934/1 del 2015.

Dati riepilogativi:

Unità negoziali n. 1_ Soggetti a favore:1 _ Soggetti contro: 2

SEZIONE B_IMMOBILI

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 _Comune di Grottazzolina (AP) – codice E208

Catasto Fabbricati foglio 11 part. 27 sub 4

Natura: A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza: 5,5 Vani; Indirizzo: Via Montottones Sud– Piano: T-2.

SEZIONE C_SOGGETTI

A favore

Soggetto n.1

Ragione Sociale: **BANCA DELL'ADRIATICO S.p.a.** Sede: Ascoli Piceno (AP) Codice fiscale: 00097670442

Relativamente all'unità negoziali n._1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

Relativamente all'unità negoziale n.1_ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Soggetto n.2

Relativamente all'unità negoziale n.1_ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale

- i) 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, 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;*
- *la presenza dei servizi essenziali;*
- *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
- *la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;*

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:

- 1) Superficie commerciale: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali e della superficie dei balconi;
- 2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
- 3) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; i valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative al fine di adeguarli ai beni oggetto di valutazione, tenendo altresì in considerazione il loro stato di manutenzione e la loro posizione.

Condotte delle ricerche apposite nell'intorno in cui è ubicata l'unità immobiliare, 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 2022 e per quelle zone del PRG (fascia B1 centrale/capoluogo). 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.

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:

$$p_o = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:

P_o = prezzo unitario ordinario;
 P_i = prezzo unitario del bene iesimo similare;
 S_i = superficie convenzionale del bene iesimo similare.



da cui $V_m = P_0 * S_b$

dove :

V_m = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P_0 = prezzo unitario ordinario;

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

Il tecnico, vista l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, le dimensioni, le caratteristiche costruttive, l'anno di edificazione, il livello di rifiniture e manutenzione, lo stato di possesso, la mancanza di vincoli, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a **750,00 €/mq relativo all'unità A/2 e a 350 €/mq per l'unità C/6** in considerazione anche degli attuali aumenti di mercato nelle costruzioni, nei materiali e nelle materie prime. A dimostrazione del valore di stima congruo con il prezzo di mercato si è reperito anche l'atto di compravendita Rep. N° 3468, Raccolta n° 2383, registrato a Fermo il 17/12/2019 n° 3854 Serie IT e trascritto a Fermo il 17/12/2019 R.G. 9734, R.P. 7146, in cui l'acquirente ha acquistato l'appartamento adiacente al PT, fg. 11, part. 27, sub 3, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, Rendita € 245,06 (maggiore del caso in esame per la presenza di un vano in più), ed annesso garage al P1 sottostrada di consistenza mq 37 (sub 9), per un totale di **€ 97.000.**

In particolare, si è ricavata la seguente tabella riepilogativa relativa alla superficie commerciale dei beni oggetti di pignoramento.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano terra/secondo fg. 11, map 27, sub 4					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Piano terra (A/2)	95	1	95	€ 750,00	€ 71.250,00
Piano terra (terrazza)	100	0,3	30		€ 22.500,00
Piano 2° (sottotetto)	40	0,1	4		€ 3.000,00
TOTALE			129		€ 96.750,00

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

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 10%;
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione del 5% in quanto non conforme e non sanabile per il piano sottotetto;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 4% per il muro di controterra spanciato, da ripristinare in sicurezza;
- per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto libero da occupazione di terzi;
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - decurtazione 0% in quanto assenti;
- Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali insolute - decurtazione 0%;

L'unità immobiliare corrispondente al **sub 4**, di proprietà degli esecutati Zurovac-Bozovic, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere: € 96.750,00 – 10% – 5% – 4% = € 78.367,50

ed in c.t.

€ 78.000,00 (euro Settantottomila/00)



STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE piano sottostrada1 fg. 11, map 27, sub 12					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Piano sottostrada1 (C/6)	43	1	43	€ 350,00	€ 15.050,00
TOTALE			43		€ 15.050,00

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

- g) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 3%;
- h) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione del 15% in quanto non conforme e sanabile con ripristino dei luoghi ad altezza assentita nel precedente edilizio (rifacimento massetto, nuova pavimentazione e sistemazione del gradino con rampa di accesso);
- i) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 0%
- j) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto libero da occupazione di terzi;
- k) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - decurtazione 0% in quanto assenti;
- l) Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali insolute - decurtazione 0%;

L'unità immobiliare corrispondente al **sub 12**, di proprietà degli esecutati Zurovac-Bozovic quindi, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

€ 15.050,00 – 3% – 15% = € 12.341,00

ed in c.t.

€ 12.000,00 (euro Dodicimila/00)

- l) *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;*

Come già espresso precedentemente, si propongono:

LOTTO 1: fg. 11 - map 27 - sub 4			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Abitazione al PT (A/2) con terrazza e soffitta al P2	NORD-EST-OVEST: libero; SUD: BCNC e altra proprietà	129	€ 78.000,00
	NORD-EST: libero; SUD: altra proprietà; OVEST: BCNC e altra proprietà		

LOTTO 2: fg. 11 - map 27 - sub 12			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Garage al piano sottostrada1 (C/6)	NORD - SUD: altra proprietà; EST: libero; OVEST: controterra.	43	€ 12.000,00



LOTTO UNICO: fg. 11 - map 27 - sub 4/12			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Abitazione al PT (A/2) con terrazza e soffitta al P2	NORD-EST-OVEST: libero; SUD: BCNC e altra proprietà	129	€90.000,00
	NORD-EST: libero; SUD: altra proprietà; OVEST: BCNC e altra proprietà		
Garage al piano sottostrada1 (C/6)	NORD - SUD: altra proprietà; EST: libero; OVEST: controterra.	43	

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

- m) *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 allegare e comunque verificarsi 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. Verificarsi 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. Specificarsi 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 suddette unità immobiliari sono di proprietà dei sig.ri _____ per la quota 1/2 in comunione dei beni. Gli immobili sono attualmente occupati dalla _____
Non ci sono spese insolute.

- n) *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.

- o) *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_documentazioni fotografiche

- p) *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 - beni in pignoramento a Grottazzolina (FM)

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 1: € 78.000,00 (euro Settantottomila/00)

Unità immobiliare sita in Grottazzolina alla via Montottonese Sud n°18/A e distinte al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 11 part. 27 sub 4, cat. A/2, classe 3, vani 5.5, p. T-2, Rendita € 207,36;

di cui i sig.ri _____ sono proprietari per la quota di 1/2 in comunione dei beni.



L'unità immobiliare fa parte di un immobile di 3 piani fuoriterza a Grottazzolina e consiste in un appartamento sito al piano terra con una soffitta al piano secondo sottotetto (sub 4); al livello piano sottostrada primo c'è l'ingresso alle varie unità immobiliari soprastanti, raggiungibili tramite scala o ascensore condominiale. L'unità residenziale al piano terra comprende un soggiorno, un pranzo/cucina, due camere, due bagni e un disimpegno con annesso ripostiglio/scarpiera, ricavato con un arredo su misura posto a chiusura di un vano nel soggiorno. Tutti e 3 i lati scoperti dell'unità immobiliare sono circondati da un terrazzo, delimitato sul lato ovest da un muro controterra, a contenimento del versante adiacente. L'appartamento è dotato di infissi in legno con vetro doppio e persiane in alluminio; la pavimentazione è in gres porcellanato e il riscaldamento avviene tramite caldaia con termosifoni. La soffitta al piano secondo è un sottotetto non utilizzabile, con tetto ad unica falda, di altezza 10-150 cm.

LOTTO 2 - beni in pignoramento a Grottazzolina (FM)

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 1: € 12.000,00 (euro Dodicimila/00)

Unità immobiliare sita in Grottazzolina alla via Montottonese Sud n°18/A e distinte al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 11 part. 27 sub 12, cat. C/6, classe 5, mq 39, p. S1, Rendita € 50,35, di cui i sig.ri sono proprietari per la quota di 1/2 in comunione dei beni.

L'unità immobiliare fa parte di un immobile di 3 piani fuoriterza a Grottazzolina; il suddetto sub, adibito a garage, è situato al piano sottostrada primo ed è indipendente, non collegato alle altre unità immobiliari. L'ingresso è con serranda avvolgibile. Non è riscaldato e dotato di pavimentazione in gres porcellanato.

LOTTO UNICO - beni in pignoramento a Grottazzolina (FM)

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO: € 90.000,00 (euro Novantamila/00)

Unità immobiliari site in Grottazzolina alla via Montottonese Sud n°18/A e distinte al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 11 part. 27:

- sub 4, cat. A/2, classe 3, vani 5.5, p. T-2, Rendita € 207,36;

- sub 12, cat. C/6, classe 5, mq 39, p. S1, Rendita € 50,35,

di cui i sig.ri sono proprietari per la quota di 1/2 in comunione dei beni.

Le unità immobiliari facenti parte di un immobile di 3 piani fuori terra a Grottazzolina, consistono in: un appartamento sito al piano terra con una soffitta al piano secondo sottotetto (sub 4) e un garage al piano sottostrada primo (sub 12); a questo stesso livello c'è l'ingresso alle varie unità immobiliari, raggiungibili tramite scala o ascensore. L'unità residenziale al piano terra comprende un soggiorno, un pranzo/cucina, due camere, due bagni e un disimpegno con annesso ripostiglio/scarpiera, ricavato con un arredo posto a chiusura di un vano nel soggiorno. Tutti e 3 i lati scoperti dell'unità immobiliare sono circondati da un terrazzo, delimitato sul lato ovest da un muro controterra, a contenimento del versante adiacente.

L'appartamento è dotato di infissi in legno con vetro doppio e persiane in alluminio; la pavimentazione è in gres porcellanato e il riscaldamento avviene tramite caldaia con termosifoni.



La soffitta al piano secondo è un sottotetto non utilizzabile, con tetto ad unica falda, di altezza da 10 cm a 150 cm.

Al piano sottostrada primo si trova un garage indipendente, non collegato alle altre unità immobiliari. L'ingresso è con serranda avvolgibile. Non è riscaldato e dotato di pavimentazione in gres porcellanato.

- q) *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. L_perizia di stima con protezione dati personali e sensibili

- r) *ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT. Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

Confrontare All. M_check list e All. N_foglio riassuntivo identificativi catastali

In fede

Porto San Giorgio, 27/12/2022

IL CTU
Ing. Caterina Manfrini



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetria Piano Sottostrada Primo, scala 1:100

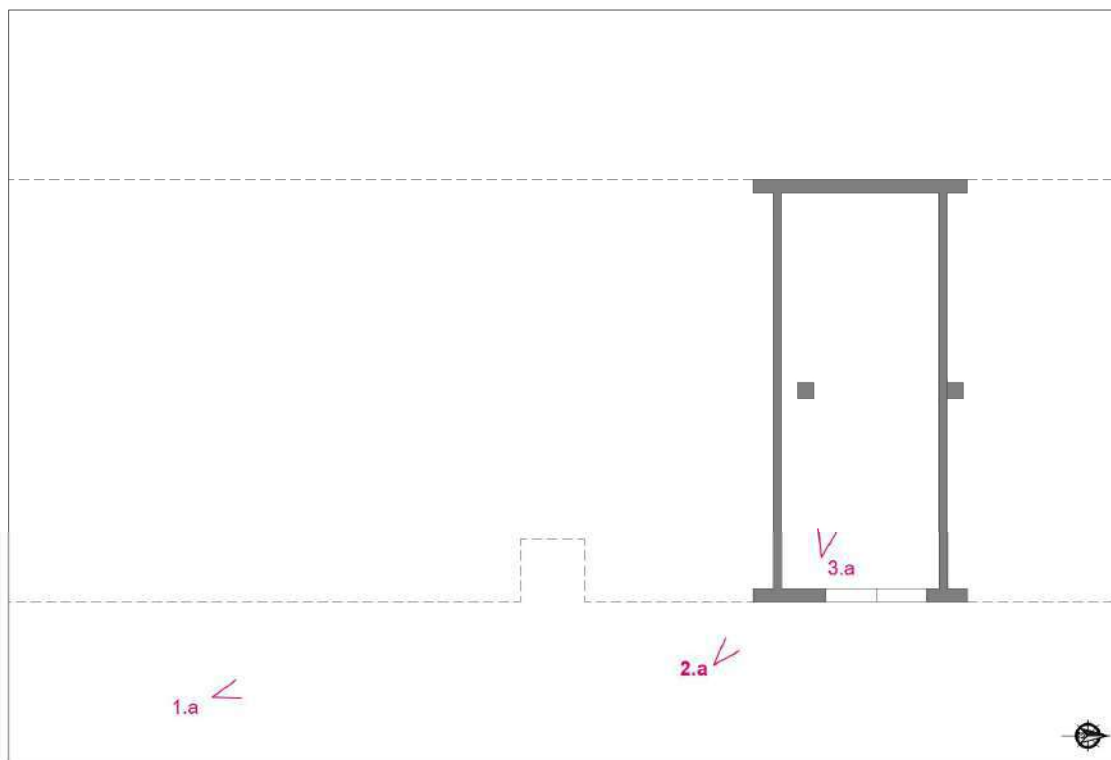


Foto 1.a





Foto 2.a



Foto 3.a



Planimetria Piano Terra, scala 1:100



Foto 1.b



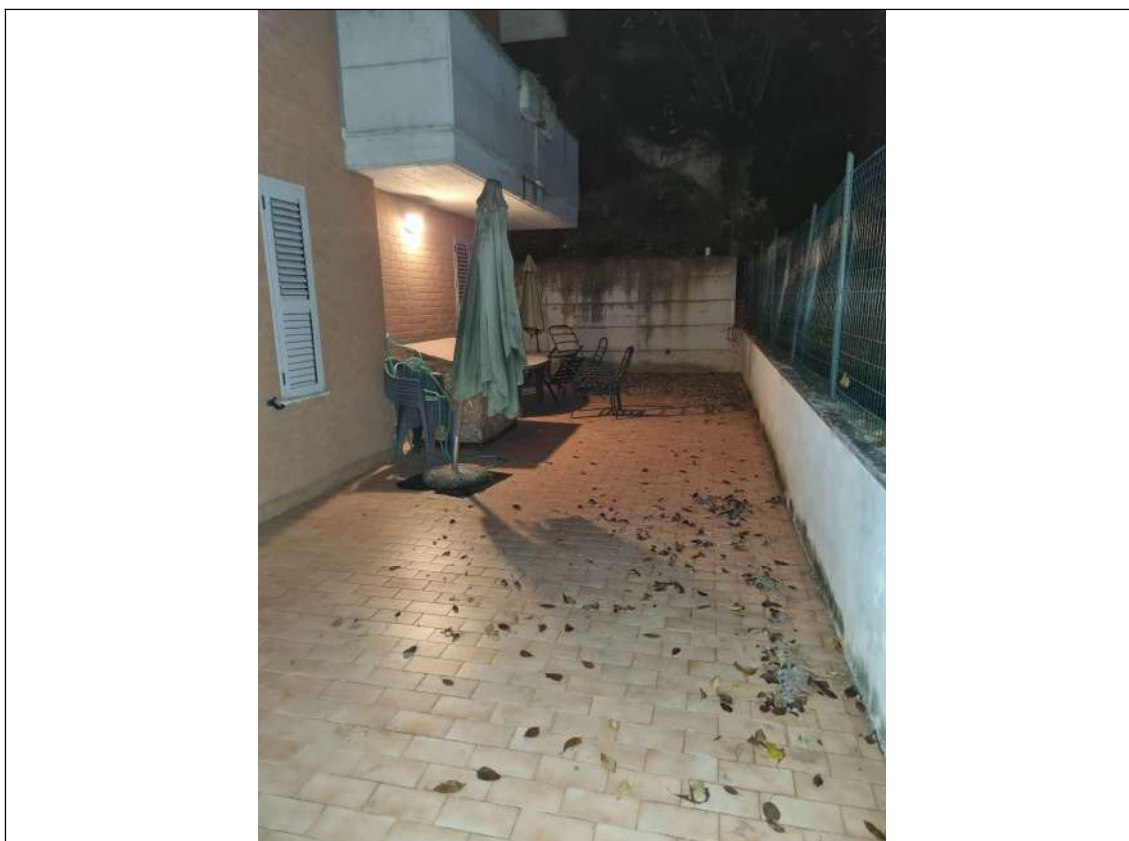


Foto 2.b

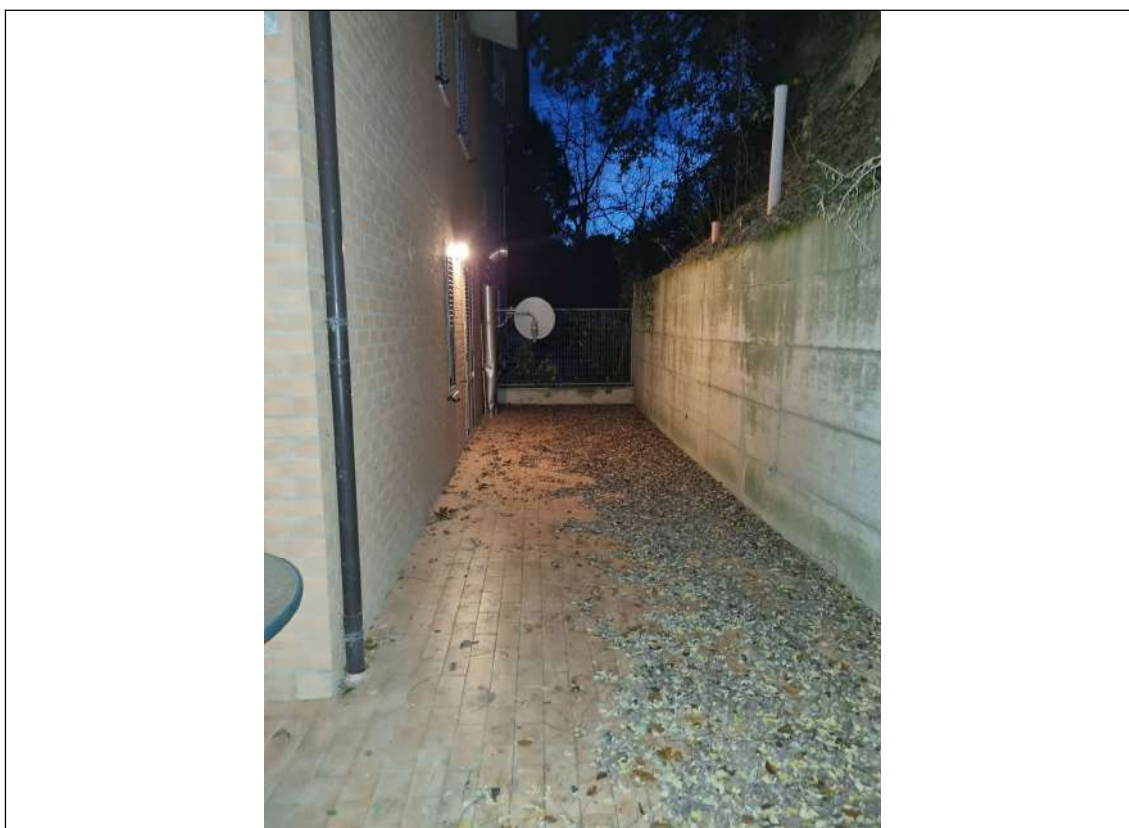


Foto 3.b





Foto 4.b



Foto 5.b





Foto 6.b



Foto 7.b





Foto 8.b



Foto 9.b



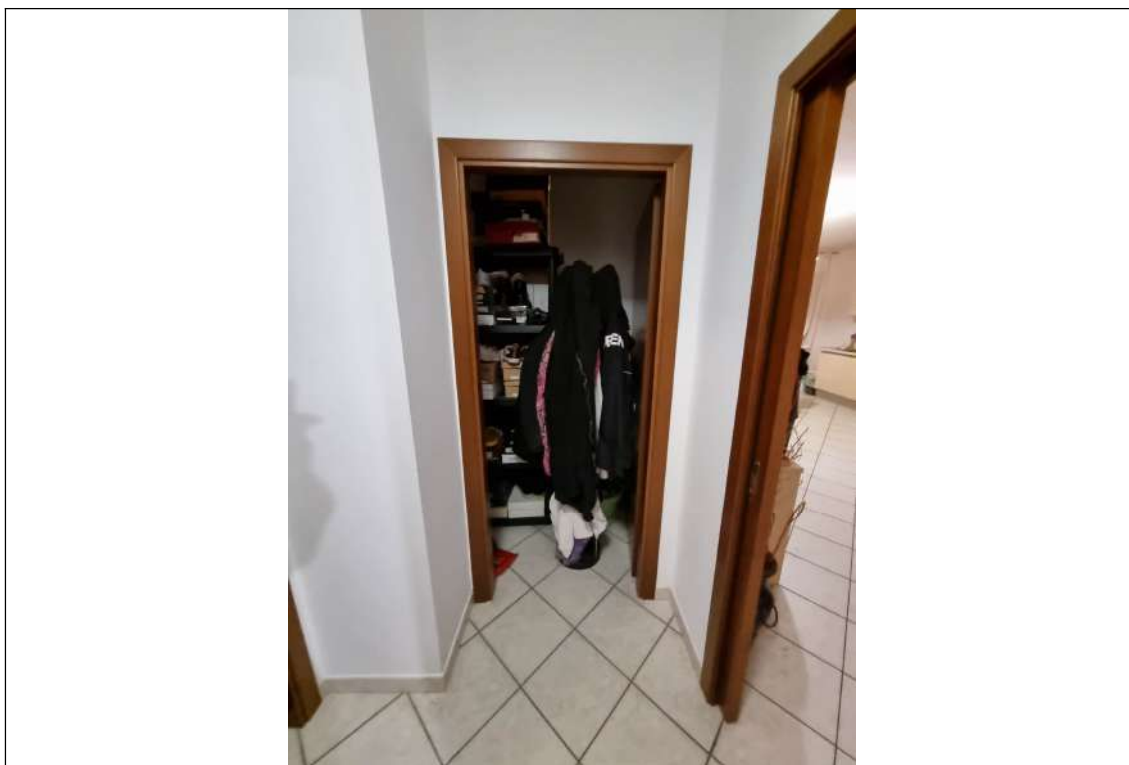
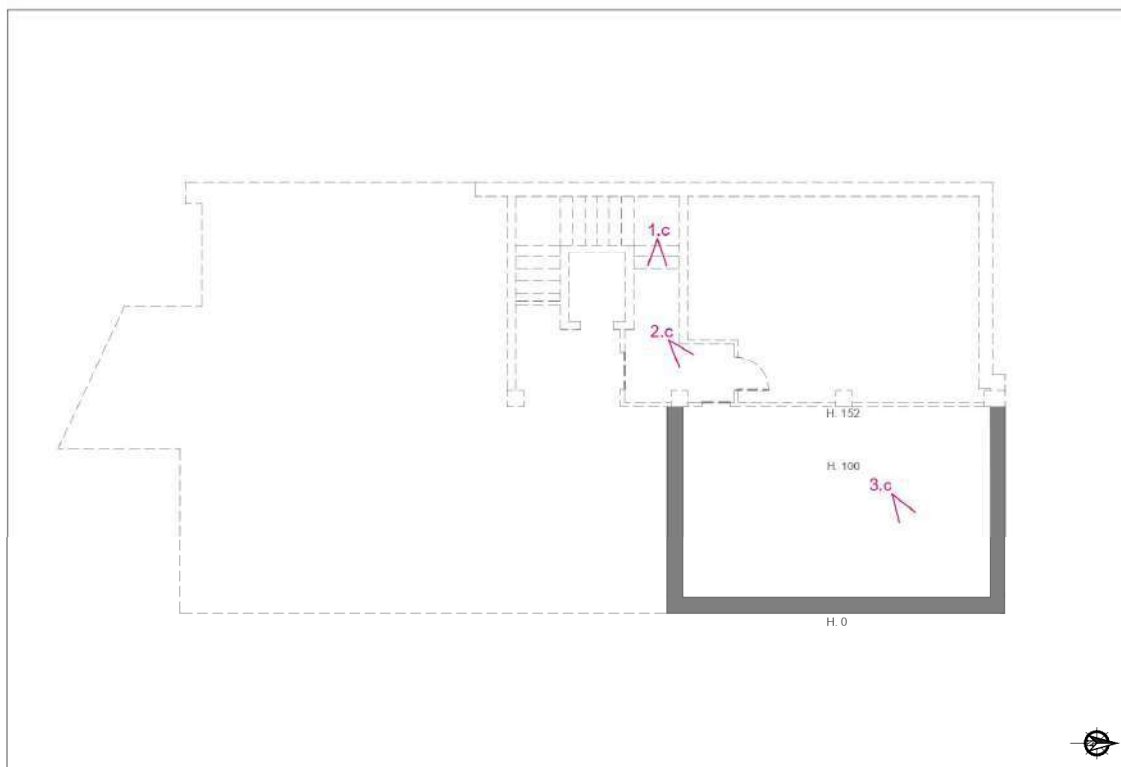


Foto 10.b

Planimetria Piano Secondo, scala 1.100



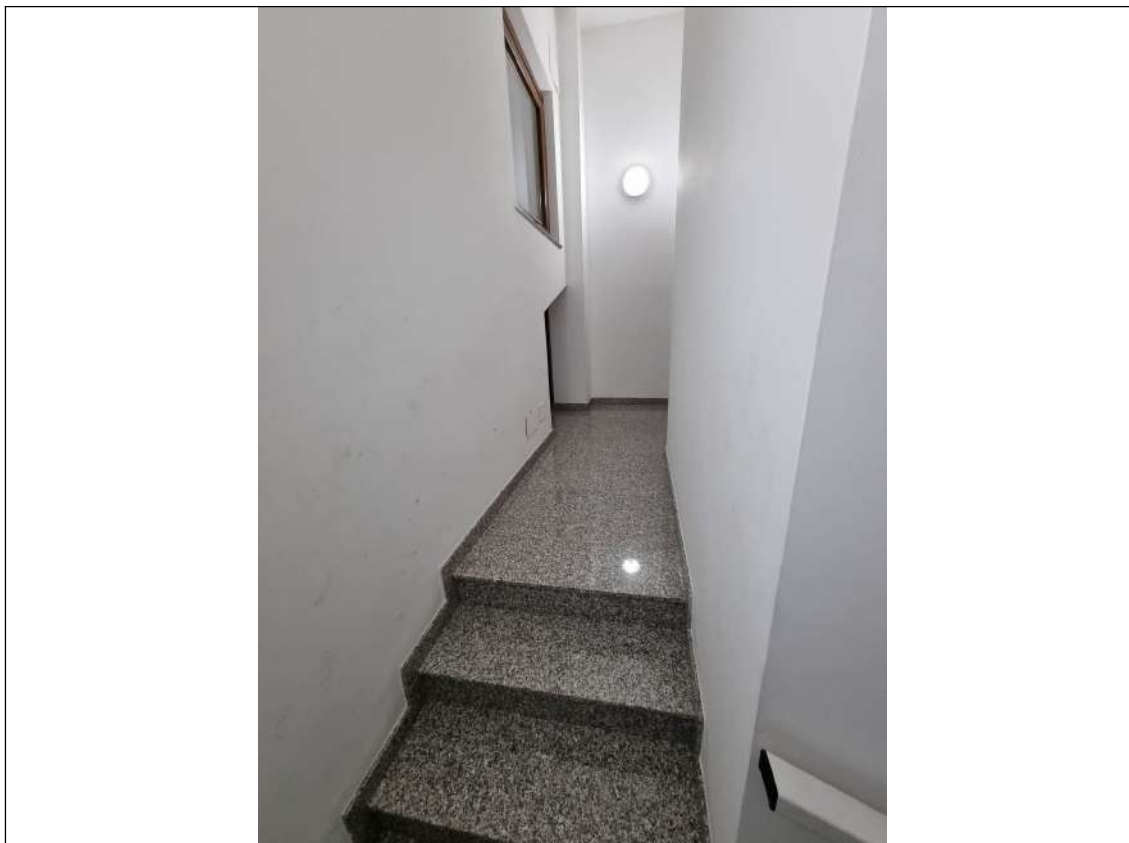


Foto 1.c



Foto 2.c



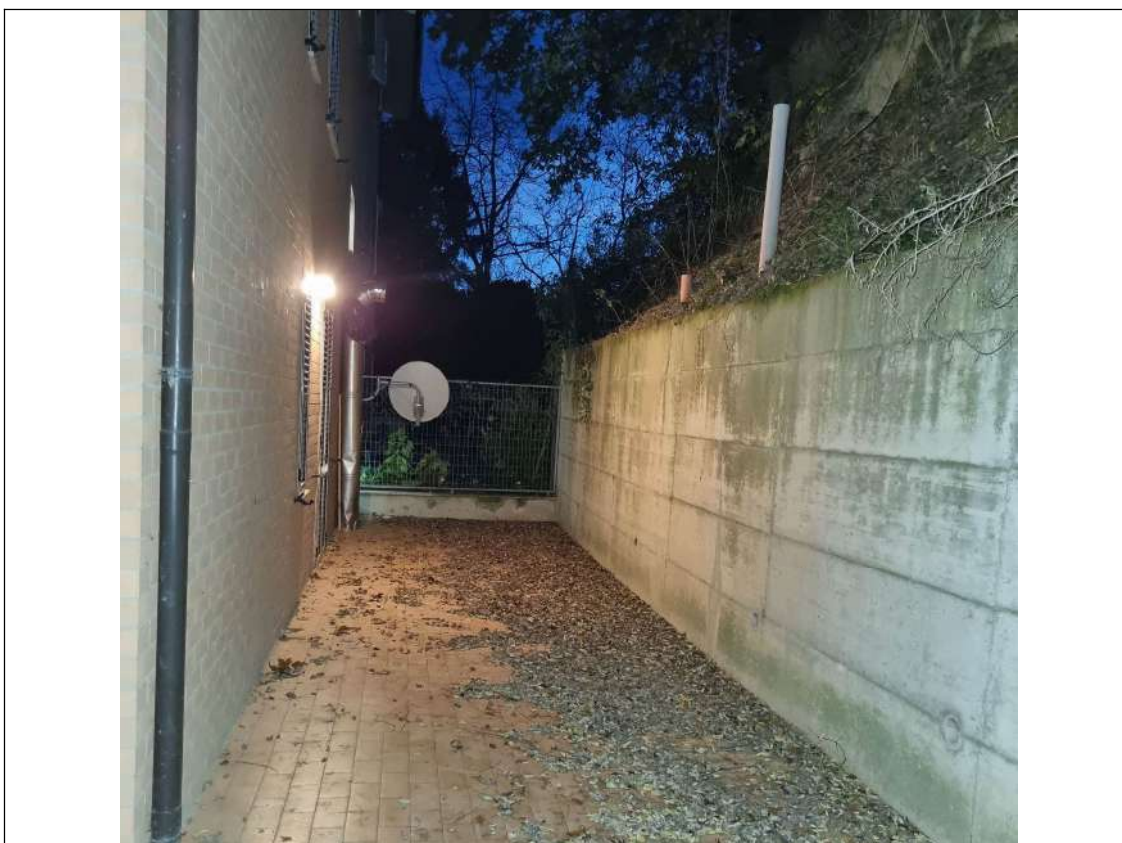


CRITICITA' RISCONTRATE





2. Piano Terra (cucina): presenza di muffa.



3. Piano Terra (terrazzo): spanciamento muro controterra.

