

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 29/2015

Procedura promossa da:

BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP.

Parti: DoValue Spa mandataria di BCC NPLS 2018-2 S.R.L

Debitore “XXXXXXXXXXXXX”

G.E.: Dott.ssa Domizia Perrone

C.T.U.: Arch. Gianni Smerilli

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Domizia Perrone
Tribunale di Fermo

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 29/2015

PARTI: **DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI BCC NPLS 2018-2 S.R.L.)**

DEBITORE ESECUTATO: **XXXXXXXXXXXX**

Il sottoscritto **Arch. Gianni Smerilli** iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 200 A e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 12 ottobre 2021, con l'invito a rispondere ai sottostanti quesiti.

SVOLGIMENTO INCARICO

Previo esame degli atti di causa prodotti dal creditore precedente e in particolare dell'atto di pignoramento, lo scrivente procedeva ai dovuti accertamenti telematici presso l'Agenzia del Territorio (Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali di FERMO), Uffici del Comune di Grottammare per l'individuazione e l'accertamento dei beni oggetto di pignoramento.

Verificato che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, il sottoscritto precisa in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati che:

- la certificazione risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sottoelencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

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;

Gli immobili interessati al pignoramento fanno parte di un complesso immobiliare sito nel Comune di Grottammare in via Galileo Galilei e consistono in un *appartamento al secondo piano con lavatoio/stenditoio al terzo piano sottotetto* e un *locale magazzino/deposito al piano terra con annessa corte ad uso esclusivo*. Data la natura e la conformazione dei beni si predispone la vendita in due lotti:

Lotto 1

Appartamento sito nel comune di Grottammare, Via Galileo Galilei n. 76* Scala B Interno 4;

Foglio 11 Particella 968 sub 13

*catastalmente via Galileo Galilei n. 80 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2018 Pratica n. AP0088004 in atti dal 19/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 29523.1/2018)

categoria A2 Abitazione di tipo civile - piano 2 e 3 - classe 3 - vani 5,5 - superficie catastale Totale: **109 mq** Totale escluse aree scoperte (Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013b): **101 mq** - rendita catastale euro 369,27

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 11 Particella 968 Subalterno 2

Foglio 11 Particella 968 Subalterno 1

Confini:

Foglio 11 Particella 968 sub 14 VIA GALILEO GALILEI n. 76 (catastalmente 80) Piano 2 – 3 cat. A2 XXXXXXXXXXXXX -

Foglio 11 Particella 968 sub 16 VIA GALILEO GALILEI n. 76 (catastalmente 80) Piano S1 – 3 cat. A2 XXXXXXXXXXXXX

Proprietà:

- XXXXXXXXXXXXX, nata a Teramo il 9 giugno 1963 (proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni).
- La COSTITUZIONE del subalterno 13 categoria A2 abitazioni di tipo civile è del 13/01/1995 in atti dal 14/01/1995 (n. B00024.2/1995) proprietario era XXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXX) nato ad XXXXXXXXXXXXX (AP) il XXXXXXXXXXXXX.

Lotto 2

Magazzino e locale deposito sito nel comune di Grottammare, Via Galileo Galilei n. 94/96;

Foglio 11 Particella 968 sub 38

categoria C2 magazzini e locali di deposito - piano terra - classe 6 - consistenza 89 mq - dati di superficie Totale: **112 mq** - rendita catastale euro 114,91

Confini:

Foglio 11 Particella 968 sub 1 VIA GALILEO GALILEI n. 80 Piano S1 – T Bene comune non censibile

Foglio 11 Particella 968 sub 2 VIA GALILEO GALILEI n. 80 Piano S1 – T – 1 Bene comune non censibile Foglio

11 Particella 968 sub 11 VIA GALILEO GALILEI n. 80 Piano 1 cat. A2 XXXXXXXXXXXXX

Foglio 11 Particella 968 sub 25 VIA GALILEO GALILEI n. 78 Piano S1 cat. C6 XXXXXXXXXXXXX

Foglio 11 Particella 968 sub 26 VIA GALILEO GALILEI n. 78 Piano S1 cat. C6 XXXXXXXXXXXXX

Foglio 11 Particella 968 sub 35 VIA GALILEO GALILEI n. 78 Piano T cat. C1 XXXXXXXXXXXXX

Proprietà:

- XXXXXXXXXXXXX, nata a Teramo il 9 giugno 1963 (proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni)
- Il subalterno 38 categoria C2 magazzini e locali deposito deriva da soppressione di immobile predecessore censito come sub 34 (proprietario XXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXXX (AP) il XXXXXXXXXXXXX) per

VARIAZIONE del 20/12/2001 Pratica n. 202424 in atti dal 20/12/2001 DIVISIONE-NEGOZIO-UFFICIO E DEPOSITO (n. 4941.1/2001).

- L'immobile predecessore subalterno *34 categoria Cl negozi e botteghe* deriva da soppressione di immobile censito come sub 17 proprietario XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXX (AP) il XXXXXXXXXXXX) per VARIAZIONE del 13/11/1995 in atti dal 02/06/1998 FRAZIONAMENTO (n. 3803.1/1995)
- La COSTITUZIONE del subalterno predecessore *17 categoria Cl negozi e botteghe* è del 13/01/1995 in atti dal 14/01/1995 (n. B00024.2/1995).

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 immobili

Gli immobili interessati dal pignoramento sono:

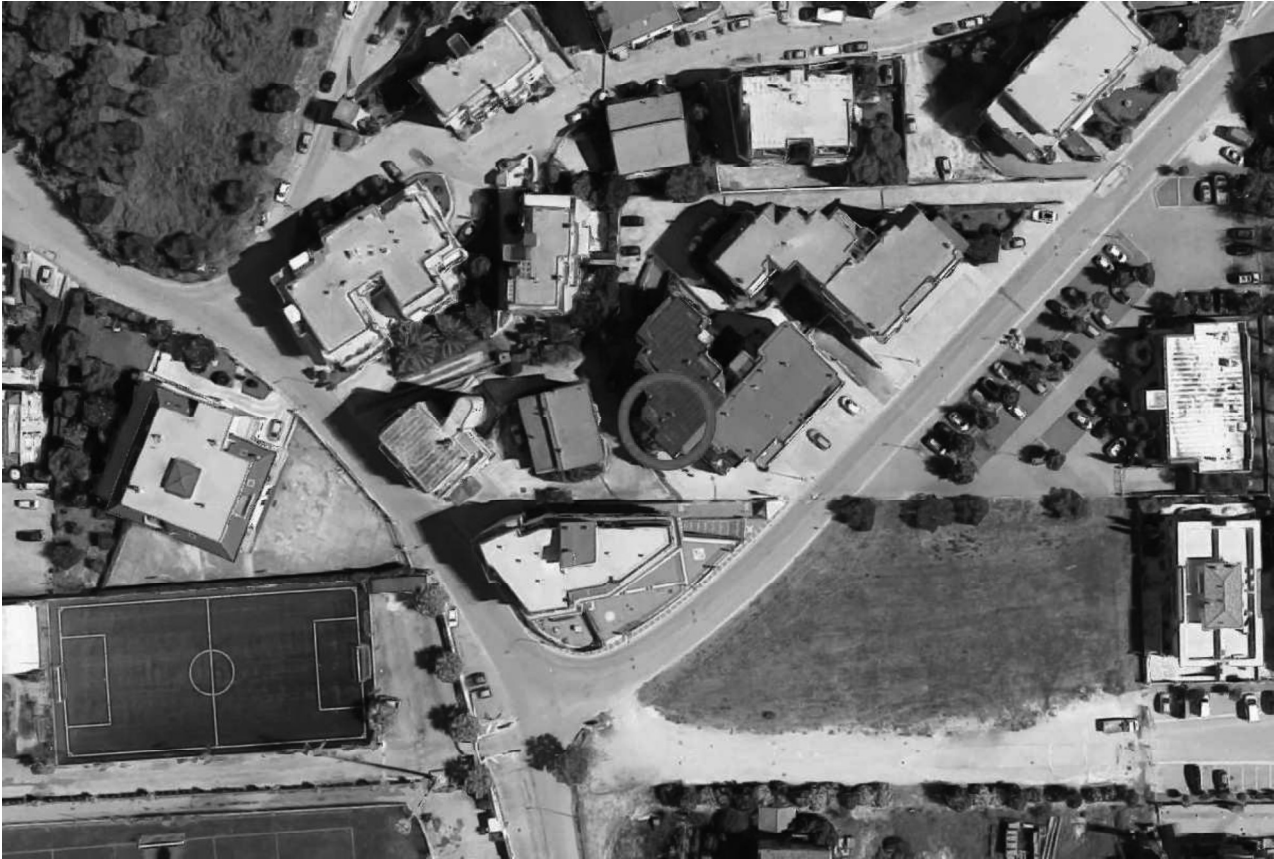
- un **appartamento** al piano secondo e con annesso stenditoio e lavatoio al terzo piano sottotetto di una palazzina di tipo plurifamiliare sito nel Comune di Grottammare in via Galileo Galilei n. 76 censito al Catasto Fabbricati al *foglio 11 con la particella 968 sub 13*
- un **magazzino e locale di deposito** al piano terra di una palazzina di tipo plurifamiliare sito nel Comune di Grottammare in via Galileo Galilei n. 94/96 censito al Catasto Fabbricati al *foglio 11 con la particella 968 sub 38*

Gli immobili si trovano nel Comune di **Grottammare** località di circa di 16.000 abitanti della provincia di Ascoli Piceno nelle Marche, centro turistico sul mare Adriatico a nord della foce del fiume Tesino. Il centro abitato si estende lungo la costa fino alle pendici delle vicine colline dove spicca l'antico borgo medievale.

Il Comune forma un unico agglomerato urbano con la confinante San Benedetto del Tronto con cui, oltre al comune di Cupra Marittima, costituisce la cosiddetta Riviera delle Palme.

Grottammare è interessata dalla Strada Statale 16 Adriatica e collegata all'Autostrada A14 mediante l'omonimo casello ed è servita dalla Stazione di Grottammare posta sulla ferrovia Adriatica.

Gli immobili si trovano in zona residenziale a Nord del centro di Grottammare sopra la Strada Statale 16 a nord del fiume Tesino. Il quartiere è caratterizzato da edilizia residenziale ad alta densità e commerciale. A circa 600 metri dal mare con tutti i servizi raggiungibili anche a piedi.



L'edificio di cui fanno parte i beni è una costruzione di forma articolata diviso in due scale A e B con struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizi, solai in latero-cemento, finitura esterna intonacata, copertura piana (in minima parte a falde rivestito con coppi). Composto da quattro livelli più piano seminterrato con garage, negozi e magazzini al piano terra, appartamenti al primo e secondo piano con lavatoi/stenditoi al terzo. Esso è stato realizzato a partire dal 1989. Fa parte del Blocco B di un complesso immobiliare di tre palazzine i cui piano terra sono destinati a negozi e magazzini/depositi. L'edificio è situato all'interno della corte privata, in parte recintata, condivisa con altri fabbricati a cui si accede da via Galileo Galilei. Posti auto anche all'aperto.

Lotto 1

- **L'appartamento al foglio 11 particella 968 sub 13 Comune di Grottammare** si trova al secondo e terzo piano della scala B del condominio; con una superficie lorda di circa 107,00 mq e è composto al secondo piano, altezza interna di ml 2,70, esposto a sud-ovest, da una zona giorno con soggiorno con balcone, camera (ricavata nel soggiorno con pareti in cartongesso) bagno, cucina con balcone. Il pavimento è in granito, le pareti intonacate e tinteggiate. Il piccolo bagno sul lato sud (con accesso dalla camera) è dotato di finestra e sanitari, rivestimenti in piastrelle di ceramica di varie dimensioni. Dal secondo piano si accede, attraverso una scala interna, al terzo piano sottotetto accatastato come lavatoio e stenditoio ma adibito e arredato come zona notte. Esposto a sud-ovest il terzo piano sottotetto occupa tutta la superficie corrispondente al secondo piano ed è composta da due ambienti/camere (ognuna con balcone) e un bagno con accesso ad uno dei due balconi. L'altezza interna è di ml 2,50. Il pavimento in parquet. Il bagno sul lato ovest è dotato di portafinestra, sanitari e vasca da bagno, rivestimenti in piastrelle di ceramica di varie dimensioni.

Nell'appartamento i riscaldamenti sono a termosifone con caldaia a gas posizionata sul balcone della cucina al secondo piano, gli infissi sono in legno con doppio vetro con avvolgibili in pvc. Le porte in legno tamburato. Il tutto in buono stato di conservazione. Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla proprietaria signora XXXXXXXXXXXX e dal marito entrambi residenti nell'unità immobiliare.

CONSISTENZA:

Superficie netta calpestabile:

secondo piano

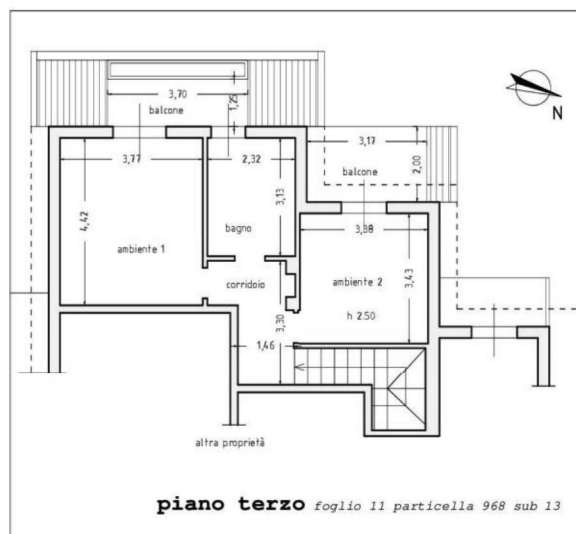
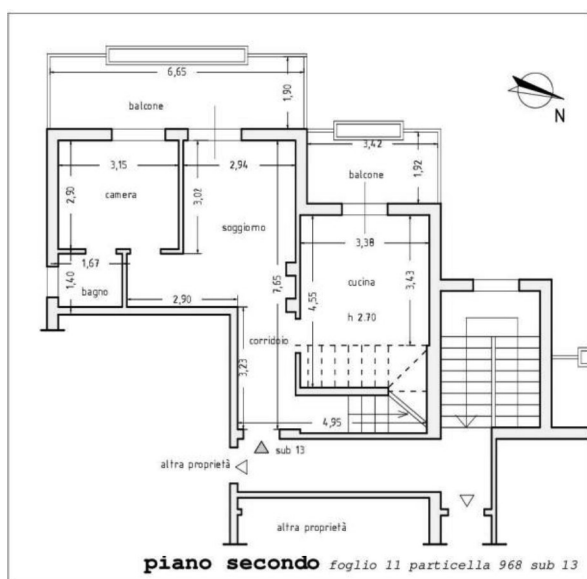
soggiorno mq.	14,90
cucina mq.	12,70
camera mq.	9,10
bagno mq.	2,30
scala mq.	5,90
corridoio mq.	6,25
balcone mq.	12,60
balcone mq.	6,50

terzo piano lavatoio/stenditoio

Ambiente 1 (camera) mq.	16,60
Ambiente 2 (camera) mq.	11,60
bagno mq.	7,20
corridoio mq.	5,70
balcone mq.	6,00
balcone mq.	4,60

Superficie utile lorda (s.l.)

Secondo piano mq.	60,00
Terzo piano mq. $49,75 \times 0,40 =$ mq.	19,90
balconi mq. $29,70 \times 0,35 =$ mq.	26,71
Totale Superficie lorda (s.l.) = mq.	106,61



Rilievo del 18/05/2022

Lotto 2

- L'unità immobiliare al foglio 11 particella 968 sub 38 Comune di Grottammare** al civico 94/96 si trova al piano terra e vi si accede sia dal portone di ingresso della palazzina al civico 76 scala B che attraverso un percorso carrabile da via Galileo Galilei che porta alla corte privata di pertinenza dell'unità immobiliare di circa mq 99,00. Pur essendo accatastatocome magazzino e locale deposito è stato adibito e arredato come abitazione con una zona giorno molto grande con ambiente 1 (soggiorno, pranzo, cucina) e bagno, e una zona nel lato sud, composta da ambiente 2 (camera), una stanza senza finestre e un ripostiglio. Dal cortile si accede attraverso un'altra porta vetrata ad un altro locale magazzino/deposito. Con una superficie lorda di circa 107,00 mq e altezza interna di ml 3,20 con una parte controsoffittata a 2,90. Le finestre sono a nastro in acciaio e vetro nella parte alta delle pareti. Non è presente impianto di riscaldamento. Il tutto in mediocre buono di conservazione I pavimenti sono in gres. Nel cortile in alcuni punti la pavimentazione in gres risulta disconnessa. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era occupata dalla proprietaria signora XXXXXXXXXXXX e dal marito.

CONSISTENZA:

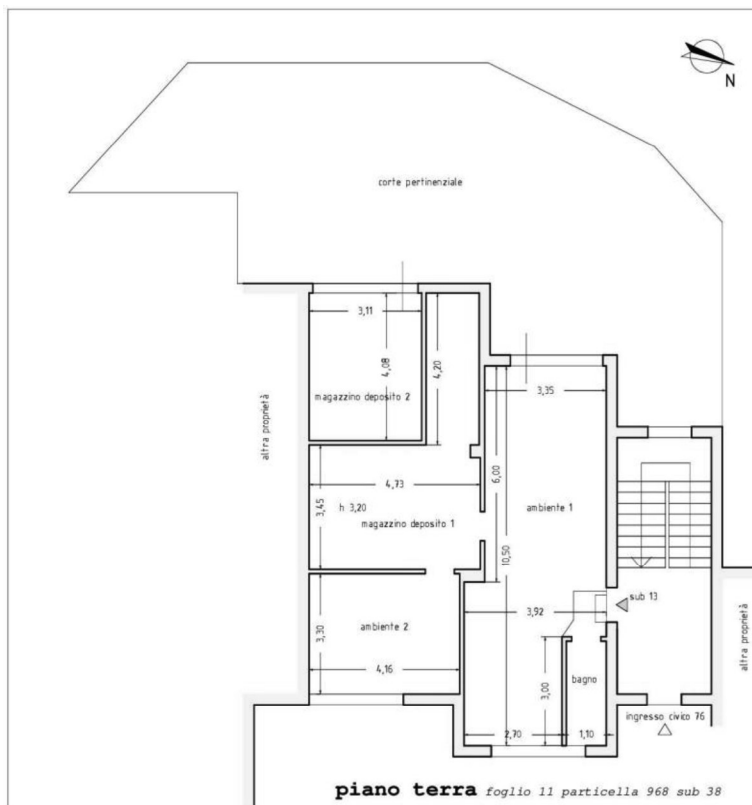
Superficie netta calpestabile:

Ambiente 1 mq.	34,10
bagno mq.	3,15
Ambiente 2 mq.	13,70
Magazzino/deposito 1 mq.	22,40
cortile mq.	99,00
Magazzino/deposito 2 mq.	12,70

Superficie utile lorda (s.l.)

Magazzino/deposito mq. 99,25
 cortile mq. $25 \times 0,25 + (99,25 - 25,00) \times 0,02 =$ mq. 7,74

Totale Superficie lorda (s.l.) = mq. 106,99



Rilievo del 18/05/2022

Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati realizzati e conclusi da oltre cinque anni e non sono pertanto soggetti a IVA.

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;

La costruzione degli immobili è iniziata successivamente al 2 settembre 1967.

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, verifici 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, verifici, 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;*

I principali Enti preposti che sono stati interpellati dal sottoscritto sono i seguenti:

- **Ufficio Tecnico del Comune di Grottammare;**
- **Ufficio dell'Agenzia del Territorio/Entrate di Ascoli (servizi telematici);**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia sull'intero territorio del Comune di Grottammare è disciplinata (ai sensi della Legge Urbanistica n. 1150/42 e successivi aggiornamenti e modificazioni ed in conformità alla legislazione urbanistica regionale) da:

Delibera di Consiglio Comunale n° 81 del 28/02/1991;

- Delibera di Consiglio Comunale n° 30 del 20/04/2000 (delibera di Consiglio Provinciale 17 del 06/02/2001);
- Delibera di Consiglio Comunale n° 96 del 24/11/2003;
- Delibera di Consiglio Comunale n° 60 del 12/09/2005;
- Delibera di Consiglio Comunale n° 09 del 06/03/2006;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 30/10/2008;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 25/06/2009;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 21/12/2009;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 30-04-2014;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 28-11-2014;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 18-12-2014;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 28-05-2015;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 28-09-2017;

Da un'analisi del PRG del Comune di Grottammare in vigore risulta che:

Lotto 1 Foglio 11 Particella 968 sub 13 cat. A/2

Lotto 2 Foglio 11 Particella 968 sub 38 cat. C/2

Ricadono in:

PARTI CONSOLIDATE residenziali - Tessuto prevalentemente residenziale ad ALTA densità zona (art. 63 NTA)

Art. 63 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità.

Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia.

1. Tipo di intervento Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente
2. Modo d'intervento Intervento edilizio diretto
3. Parametri urbanistici ed edilizi IF = 3.00 mc/mq H max = 14.00 ml
4. Destinazioni d'uso Destinazioni d'uso previste:
D4 - Residenziali D3 - Terziarie a) Commercio al dettaglio; b) Commercio complementare; e) Pubblici esercizi per ristoro e svago; f) Pubblici esercizi per ricezione; g) Studi professionali e d'artisti; h) Attività direzionali e di servizio; j) Artigianato di servizio; D2 - Secondarie a) Artigianato produttivo complementare; delle quali le seguenti sono Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 25 % della SUL totale D3 - Terziarie a) Commercio al dettaglio; b) Commercio complementare; e) Pubblici esercizi per ristoro e svago; g) Studi professionali e d'artisti; h) Attività direzionali e di servizio; j) Artigianato di servizio; D2 - Secondarie a) Artigianato produttivo complementare;
5. Prescrizioni particolari non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994.
6. Sottozone
 - Sottozona R4 l'intervento è subordinato alla cessione gratuita di tutti gli spazi compresi nel perimetro di sottozona aventi destinazione diversa dal "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità", nonché alla preventiva realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, a totale scomputo dei relativi oneri.
 - Sottozona R12 è consentito intervenire mediante piano attuativo di recupero da redigersi ai sensi della Legge 457/78; l'ambito di intervento è indicato nelle planimetrie regolanti la disciplina d'uso del suolo.

Il Complesso immobiliare "San Martino" costituito da tre fabbricati (blocco A - B - C) sito in via Galileo Galilei di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia è stato realizzato in forza di "Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica" n. 175 pratica edilizia 175/87 prot 11119 rilasciato il 04/02/1989 a seguito di Domanda dei signori XXXXXXXX, XXXXXXXX, e XXXXXXXX, per la realizzazione di Complesso Residenziale (allora in via San Martino su terreno distinto al comune di Grottammare al foglio 11 mappale 61 - 62 - 293 - 819).

Successivamente all'approvazione di primo impianto del complesso immobiliare sono state apportate modifiche al progetto approvato senza presentazione di progetto di variante. Come dichiarato verbalmente al sottoscritto presso gli uffici comunali di Grottammare non è stata presentata richiesta di abitabilità per il complesso immobiliare. Risulta una richiesta di condono presentata dal costruttore per l'intero complesso immobiliare non definitiva. Per la regolarizzazione del condono ogni singolo proprietario dovrà presentare richiesta di definizione per la propria unità immobiliare.

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Durante il sopralluogo effettuato il 18/05/2022 e dopo aver visionato le pratiche consegnate dagli uffici comunali relative alla Concessione 175/87 lo scrivente ha riscontrato che:

Lotto 1 Foglio 11 Particella 968 sub 13 cat. A/2

La planimetria dell'appartamento al secondo piano presenta difformità nella distribuzione interna e nella dimensione e posizione di alcune aperture sui prospetti. Mentre le difformità al terzo piano riguardano un aumento di volume realizzato con modifiche di prospetti e una diversa distribuzione degli ambienti. La destinazione d'uso del terzo piano sottotetto è stenditoio/lavatoio attualmente adibito e arredato a camere. Nel lavatoio (ambiente 2) è stato realizzato un balcone ricavato nella copertura a falde.

Lotto 2 Foglio 11 Particella 968 sub 38 cat. C/2

L'unità immobiliare al piano terra non è conforme al progetto presentato per la divisione di locali magazzino (presente invece nella planimetria depositata presso l'agenzia del territorio). La planimetria presenta difformità nella distribuzione interna. La destinazione d'uso è magazzino locali di deposito attualmente adibito e arredato ad abitazione.

Per le difformità riscontrate per ognuno dei lotti si dovrà procedere alla *regolarizzazione urbanistica e edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01* (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) attraverso la presentazione in Comune di un progetto senza opere da presentare subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, ipotizzabile nella cifra di minimo 516,00 euro per modifiche interne e minimo 516,00 euro per modifiche esterne oltre agli aumenti di volume. La stima dei costi non può che essere indicativa derivando da una molteplicità di fattori non valutabili allo stato attuale. Il costo presumibile per le spese tecniche per la pratica di regolarizzazione e nuovo accatastamento è di circa € 5.000,00.

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;

I beni oggetto di stima non comprendono terreni.

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;

Lotto 1

sito nel Comune di Grottammare, Via Galileo Galilei n. 76* Scala B Interno 4 descritto al catasto fabbricati:

Foglio 11 Particella 968 sub 13 - categoria A/2 - cl. 3 - P2/3 - consistenza 5,5 vani - Superficie catastale Totale: 109 mq Totale escluse aree scoperte 101 mq - rendita catastale € 369,27

**catastalmente via Galileo Galilei n. 80 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2018 Pratica n. AP0088004 in atti dal 19/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 29523.1/2018)*

Lotto 2

sito nel Comune di Grottammare, Via Galileo Galilei n. 94/96 descritto al catasto fabbricati:

Foglio 11 Particella 968 sub 38 - categoria C/2 - cl.6 - PT - consistenza 89 mq - Superficie catastale Totale escluse aree scoperte: 112 mq - rendita catastale € 114,91

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso gli immobili risultano descritti entrambi al numero civico 68 di via Galileo Galilei nel Comune di Grottammare.

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Lotto 1

Foglio 11 Particella 968 sub 13

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria dell'immobile per 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di **atto di Compravendita** del 15/01/1999 Notaio ALFONSO ROSSI Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. 116063/12096 Trascritto il 21/01/1999 n. 305 Reg. Part. 409 Reg. Gen. da XXXXXXXX, nato ad XXXXXXXX, l' XXXXXXXX.

Lotto 2

Foglio 11 Particella 968 sub 38

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria dell'immobile per 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di:

- **atto di Compravendita** del 14/01/2002 Notaio ALFONSO ROSSI Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. 155970/17910 Trascritto il 08/02/2002 n. 624.1/2002 Reg. Part. 944 Reg. Gen. Reparto PI di FERMO in atti dal 13/02/2002 da XXXXXXXX, nato ad XXXXXXXX, l' XXXXXXXX.

Ai signori XXXXXXXX l'area su cui è stato costruito il fabbricato di cui i beni sono porzione pervenire per:

- atto di acquisto-permuta-servitù a rogito Notaio Carlo Campana in data 21/06/1994 rep 193 trascritto il 18/07/1994 ai n 3036 – 3037 – 3038 R.P. dai signori XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXX nato a Grottammare il 06/07/1953 e XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX (con tale atto veniva costituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico del fondo acquistato).

Ai signori XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX l'area pervenire in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Michele Ciciolla del 03/11/1958 trascritto in data 22/11/1958 al n. 3201 R.P. (con il quale XXXXXXXX ha acquistato un fondo rustico al fg. 11 particella 60/1 e diritto alla corte 299 – 62 – 300).
- Successione legittima in morte di XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il 21/07/1917 apertasi in data 29/12/1979 trascritta in data 23/07/1980 al n. 3285 R.P. (terreno con fabbricato rurale distinto al catasto Terreni al fg. 11 con le particelle 336 – 60/2 – 61 – 301) devolutasi a favore del coniuge XXXXXXXX e dei due figli XXXXXXXX e XXXXXXXX).

La parte eseguita risulta intestataria dell'immobile per 1/1 in regime di separazione dei beni, pertanto, non si prevede divisione per quote dei beni.

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;

Dall'analisi della documentazione acquisita e prodotta nonché da un'indagine di riscontro effettuata dal sottoscritto, risultano presso l'Agenzia entrate Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO le seguenti trascrizioni, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento sugli immobili:

- Comune di GROTTAMMARE (AP) Catasto Fabbricati
Foglio 11 Particella 968 Subalterno 13

1. TRASCRIZIONE del 21/01/1999 - Registro Particolare 305 Registro Generale 409
Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 116063/12096 del 15/01/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 02/09/2005 - Registro Particolare 1863 Registro Generale 7776
Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 200198/23784 del 30/08/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 25/02/2009 - Registro Particolare 299 Registro Generale 1549
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104763/14166 del 23/02/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 09/11/2010 - Registro Particolare 2078 Registro Generale 8835
Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 7005 del 08/11/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART. 77 DPR 602/73
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 06/03/2015 - Registro Particolare 1244 Registro Generale 1604
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 198 del 02/02/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

A favore di BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede
ACQUAVIVA PICENA (AP) Codice fiscale 00143690444 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Contro XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Comune di GROTTAMMARE (AP) Catasto Fabbricati
Foglio 11 Particella 968 Subalterno 38

1. TRASCRIZIONE del 08/02/2002 - Registro Particolare 624 Registro Generale 944

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 29/2015

Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 155970/17910 del 14/01/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 02/09/2005 - Registro Particolare 1863 Registro Generale 7776
Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 200198/23784 del 30/08/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 25/02/2009 - Registro Particolare 299 Registro Generale 1549
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104763/14166 del 23/02/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 09/11/2010 - Registro Particolare 2078 Registro Generale 8835
Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 7005 del 08/11/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART. 77 DPR 602/73
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 06/03/2015 - Registro Particolare 1244 Registro Generale 1604
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 198 del 02/02/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

A favore di BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede
ACQUAVIVA PICENA (AP) Codice fiscale 00143690444 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Con l'atto di acquisto-permuta-servitù a rogito Notaio Carlo Campana in data 21/06/1994 rep 193 trascritto il 18/07/1994 ai n 3036 – 3037 – 3038 R.P. in cui il signor XXXX acquista l'area su cui è stato costruito il fabbricato di cui i beni sono porzione pervenute dai signori XXX, XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX veniva costituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico del fondo acquistato.

Come da comunicazione dell'amministratore pro tempore del Condominio Galilei 76 C.F: 91022250442 alla data del 05 luglio 2022 non sono state deliberate spese per lavori straordinari. Il condomino XXXXXXXXXXXX non aveva debiti nei confronti del condominio. I millesimi riguardanti gli immobili di proprietà della signora XXXXXXXXXXXX sono 251,50 così distribuiti:

Lotto 1

Foglio 11 Particella 968 sub 13
millesimi 119,106.

Lotto 2

Foglio 11 Particella 968 sub 38
millesimi 132,394.

QUESITO 9

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

CRITERIO DI STIMA

Il valore di un bene può essere considerato quello che esso assumerebbe nel mercato in una azione di libera compravendita. Naturalmente tale valutazione è possibile solo se esiste un mercato del bene da stimare e cioè se esso è più o meno oggetto di scambio. Nel caso in esame, gli immobili hanno oggi un valore di mercato individuabile, poiché confrontabili direttamente con una normalità di compravendite analoghe, anche con l'ausilio degli strumenti messi a disposizione da varie fonti accreditate. Pertanto, la stima dei beni deve essere eseguita utilizzando i riferimenti e metodi che possano dare una attendibile indicazione di valore, che deve essere considerato come il più probabile prezzo al quale gli immobili potranno essere venduti. Il procedimento utilizzato è rappresentato dalla stima sintetica-comparativa valutando l'immobile sulla base di quotazioni correnti nella zona del bene oggetto di stima. Per poter determinare il più probabile valore di mercato secondo criteri sintetici, occorrerà paragonare il bene oggetto del procedimento, con le detrazioni e aggiunte del caso, con altri di pari appetibilità e caratteristiche, che dovranno essere considerati ordinari, confrontando i valori assumendo un parametro tecnico, in questo caso l'unità di superficie. Si sono effettuate indagini presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori), presso tecnici operanti sui luoghi; sono stati analizzati valori desunti dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" della Agenzia del Territorio (Anno 2021 - Semestre 2) ed inerenti al comune di Grottammare. Il sottoscritto ha quindi rilevato dal mercato direttamente i valori a metro quadrato considerando solo quelli forniti dalla normalità delle compravendite.

STIMA IN MONETA ATTUALE

Il complesso immobiliare stimato è stato oggetto di sopralluogo con verifica dimensionale e tecnica con accertamento delle caratteristiche intrinseche (orientamento, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche igieniche ed estetiche, consistenza complessiva) ed estrinseche (ubicazione e accessibilità, collegamento con le principali vie di comunicazione). Con riferimento alla consistenza di ogni bene si è fatto riferimento alla **superficie commerciale** (o superficie lorda S.L.) in metri quadrati (mq.) che è pari alla somma della **superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e la superficie **omogeneizzata** delle pertinenze di **uso esclusivo**: di **ornamento** (terrazze, balconi, patii e giardini) e di **servizio** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) Tali superfici sono state desunte, con gli arrotondamenti d'uso, dalle planimetrie catastali oltre che dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

LOTTO 1

Foglio 11 Particella 968 sub 13 Appartamento al secondo e terzo piano

La risultanza dell'indagine effettuata, finalizzata a individuare i più probabili valori unitari di mercato per abitazioni civili normali nella zona Centrale porzione di territorio tra ferrovia e autostrada di Grottammare viene espressa per l'immobile in:

Valore di riferimento **1.400,00 €/mq.**

superficie lorda (S.L.) mq. 106,61 x 1.400,00 €/mq. = € 149.254,00

Tenuto conto che il bene sarà oggetto di vendita forzosa, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare al più probabile valore di mercato una riduzione percentuale del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e all'assenza di garanzia per vizi

€ 149.254,00 - 5% = € 141.791,30

Costi regolarizzazione edilizia: € 10.000,00

Si ricava per arrotondamento il valore di vendita dell'immobile in cifra pari a:

LOTTO 1 € 132.000,00 (euro centotrentaduemila/00)

Superficie utile lorda (s.l.)

Secondo piano mq. 60,00

Terzo piano mq. 49,75 X 0,40 = mq. 19,90

balconi mq. 29,70 x 0,35 = mq. 26,71

Totale Superficie lorda (s.l.) = mq. 106,61

LOTTO 2

Foglio 11 Particella 968 sub 38 magazzino e locale di deposito

La risultanza dell'indagine effettuata, finalizzata a individuare i più probabili valori unitari di mercato per magazzini nella zona Centrale porzione di territorio tra ferrovia e autostrada di Grottammare viene espressa per l'immobile in:

Valore di riferimento **750,00 €/mq.**

superficie lorda (S.L.) mq. 106,99 x 750,00 €/mq. = € 80.242,50

Tenuto conto che il bene sarà oggetto di vendita forzosa, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare al più probabile valore di mercato una riduzione percentuale del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e all'assenza di garanzia per vizi

€ 82.242,50 - 5% = € 76.230,37

Superficie utile lorda (s.l.)

Magazzino/deposito mq. 99,25

cortile mq. 25 X 0,25 + (99,25 - 25,00) X 0,02 = mq. 7,74

Totale Superficie lorda (s.l.) = mq. 106,99

Costi regolarizzazione edilizia: € 5.000,00

Si ricava per arrotondamento il valore di vendita dell'immobile in cifra pari a:

LOTTO 1 € 71.000,00 (euro settantunomila/00)

QUESITO 10

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Tenuto conto caratteristiche organiche, della consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, lo scrivente ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in **due lotti**.

LOTTO UNO

Piena proprietà di appartamento categoria A/2 al piano secondo e lavatoio stenditoio al terzo piano sottotetto di palazzina plurifamiliare senza ascensore. Composto da: soggiorno, cucina, camera bagno (mq. 51,15) e due balconi al secondo piano. Altezza interna ml 2,70. Terzo piano sottotetto collegato internamente al secondo piano composto da ambiente 1 ambiente 2, bagno con vasca (mq.41.10) e due balconi. Altezza interna ml 2,50. Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato. **Superficie utile lorda (s.l.) mq. 106,61.**

Comune di Grottammare via Galileo Galilei n. 76:

fg. 11 part 968 sub 13

Prezzo a base d'asta € 132.000,00 (euro centotrentaduemila/00)

LOTTO DUE

Proprietà per 1/1 di magazzino/locale deposito al piano terra foglio 11 particella 968 sub 38 sito in Grottammare in via Galileo Galilei n. 94/96 diviso in due parti con accesso dal cortile privato (99,25mq) di pertinenza all'unità immobiliare. Una delle due parti con accesso ulteriore dal portone di ingresso al civico 76 composto da un grande ambiente unico, con bagno, collegato ad altri tre ambienti di cui uno finestrato di mq. 73,35. Con accesso dal cortile la seconda parte dell'unità immobiliare composta da un ambiente unico di mq. 35,90. Altezza interna 3,20. Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla proprietaria.

Superficie Lorda (s.l.) = mq. 106,99

Prezzo a base d'asta € 71.000,00 (euro settantunomila/00)

QUESITO 11

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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 datali 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;

Lotto 1

Comune di Grottammare Foglio 11 Particella 689 sub 13

Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 18.05.2022 l'appartamento risultava occupato dalla signora XXXXXXXXXXXX in qualità di proprietario insieme al marito entrambi residenti.

Lotto 2

Comune di Grottammare Foglio 11 Particella 689 sub 38

Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 18.05.2022 l'appartamento risultava occupato dalla signora XXXXXXXXXXXX in qualità di proprietario insieme al marito.

Come da comunicazione dell'amministratore pro tempore del Condominio Galilei 76 C.F: 91022250442 alla data del 08 agosto 2022 il condomino XXXXXXXXXXXX non aveva debiti nei confronti del condominio. I millesimi riguardanti gli immobili di proprietà della signora XXXXXXXXXXXX (fg 11 part 968 sub 13 e fg 11 part 968 sub 38) sono 251,50. Alla data del 05 luglio 2022 non erano state deliberate spese per lavori straordinari. Per le spese di gestione annuale si prevede una spesa di Euro 760,00 per **Foglio 11 Particella 689 sub 13** e Euro 640,00 per **Foglio 11 Particella 689 sub 38**.

QUESITO 12

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.

ELENCO ALLEGATI:

- Repertorio Fotografico
- Visure e Planimetrie Catastali
- Atti Amministrativi Comunali
- Ispezioni Ipotecarie
- Certificati anagrafe
- Comunicazioni Amministratore Condominio
- Manifesto D'Asta
- Copia Relazione Oscurata
- Verbale Sopralluogo

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

Torre San Patrizio, lì 08.08.2022

Il Perito estimatore
Arch. Gianni Smerilli