

Tribunale di Fermo

Oggetto: Esec. Imm. R.G. N. 39/2021

Ubicazione: Strada Provinciale Val Tesino 129, Grottammare (AP)

Contenuto: Relazione peritale del 02/02/2024

Intestazione: Dott. agr. Ugo Pazzi
Viale della Vittoria 191,
63822 Porto San Giorgio (FM)
Cell. 328/8733887
e-mail: ugopaz@yahoo.it
Pec: u.pazzi@epap.conafpec.it

TRIBUNALE DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI
Esec. Imm. 39/2021

Oggetto: Esecuzione immobiliare promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi, ha nominato il sottoscritto Dott. Agronomo Ugo Pazzi, con studio in Porto San Giorgio, Viale della Vittoria 191, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali delle Marche al n. 279, Consulente Tecnico D'Ufficio.

Lo scrivente accettava l'incarico ricevuto e dichiarava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli dal G.E., impegnandosi a rispondere a mezzo relazione scritta ai quesiti.

CONTROLLO PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura depositati, con riferimento all'articolo 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, si procede al controllo della completezza della documentazione, nello specifico:

1. il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Si riporta a seguito quanto indicato dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia "Catasto Fabbricati:

= Foglio 9 particella 1116 sub 2, p.T, cat. A/2, classe 3, di vani 5,5, rendita Euro 369,27.

= Foglio 9 particella 1116 sub 18, p.S1, cat. C/6, classe 3, di mq. 22, rendita Euro 76,13.

(L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni oggetto della presente relazione fanno parte risulta censita al Catasto Terreni al Foglio 9 particella 1116 (ex 1088), quale Ente Urbano di Ha. 0.11.60.

La particella 1088 di Ha. 0.11.60 è stata originata in forza di Tabella di Variazione del 10/03/2009 protocollo n. AP0063331 in atti dal 10/03/2009 MOD.26 prot. 60007 del 06/03/2009 n. 321.1/2009 dalla soppressione e fusione delle seguenti unità:

= Foglio 9 particella 1035 (ex 199) di Ha. 0.01.20;

= Foglio 9 particella 1039 (ex 658; ex 198) di Ha. 0.09.60;

= Foglio 9 particella 1041 (ex 702) di Ha. 0.00.20;

= Foglio 9 particella 1047 (ex 734; ex 695) di Ha. 0.00.60).

PROVENIENZA VENTENNALE:

Per quanto riguarda la storia ipotecaria di tutti gli immobili oggetto della seguente relazione:

- Atto notarile pubblico di Assegnazione A Socio Di Cooperativa Edilizia a rogito Dott. De Felice Flavia, Notaio in San Benedetto Del Tronto, del 03/06/2013 rep. 24157/8603, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 10/06/2013 al n. 2833 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX per i diritti di 1/2 di proprietà e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX per i diritti di 1/2

di proprietà; **contro:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(AP) per l'intera piena proprietà. ("Premessa: la cooperativa "XXXXXXXXXX", cooperativa a mutualità prevalente, ha per oggetto l'acquisto di terreni per la costruzione di case popolari ed economiche da assegnare in proprietà individuale ai soci, ed é retta dai principi della mutualità nonché dalle norme vigenti in materia di edilizia economica e popolare.

Con atto di convenzione per la cessione in proprietà di lotti E.R.P. nell'ambito di progetti norma convenzionati a rogito del Notaio Albino Farina, di Grottammare, del 31/01/2007 (rep.99372/11689), registrato a San Benedetto Del Tronto il 2 febbraio 2007 al n. 292 s.lt e trascritto presso la Conservatoria Dei RR.II. Di Fermo il 06 febbraio 2007 al n. 942 (per la compravendita) e al n. 943 (per la convenzione) del reg. part., la suddetta cooperativa ha acquistato un'area sita in Comune Di Grottammare (AP), Localita' Valtésino (lotto n. 7) - censita al Catasto Terreni di detto comune al foglio 9 con le particelle 1035 - 1039 - 1041 - 1047 della superficie complessiva di mq. 1.160. Detta area risulta compresa nel piano di lottizzazione - denominato "PROGETTO XXX 15" - convenzionato con il Comune Di Grottammare con atti del Notaio Albino Farina, Di Grottammare, del 3 maggio 2005 (rep.n. 88474/9470) registrato a San Benedetto Del Tronto il 16 maggio 2005 al n. 1316 s.lt, e trascritto Fermo il 18 maggio 2005 al n. 2559 del reg. part.;

- modificato con atto dello stesso notaio del 22 aprile 2009 (rep.n. 105977/14324) trascritto a fermo il 12 maggio 2009 al n. 2425 del reg. part. su tale area (lotto n. 7) la cooperativa ha realizzato un fabbricato, composto da abitazioni e garages sviluppatasi ai piani interrato, terra, primo, seconde, terzo e quarto (lastrico solare con impianto fotovoltaico). L'area sulle quale insiste il fabbricato, già distinta al Catasto Terreni del Comune Di Grottammare al foglio 9 con la particella 1088 di mq. 1.160, derivante dalla fusione delle suddette particelle 1035 - 1039 - 1041 - 1047 dello stesso foglio 9 - a seguito del tipo mappale n. 58135 del 7 marzo 2011 è ora distinta al foglio 9 con la particella 1116, sempre di mq. 1.160. - Gli assegnatari dichiarano di ben conoscere ed accettare, per sé e per i propri aventi causa, le convenzioni citate in premessa, i cui patti, clausole condizioni s'intendono qui interamente riportate e trascritte. in particolare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 cod. civ., le parti assegnatarie dichiarano di conoscere ed accettare la convenzione di cui all'atto del Notaio Albino Farina del 31 gennaio 2007 (rgp.n. 99372/11689), e si impegnano a non usare o disporre degli alloggi in contrasto con le prescrizioni in essa contenute).

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 31/01/2007 rep.99372/11689, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 06/02/2007 al n. 942 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà; **contro:** XXXXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà. (Con riferimento al codice atto inserito nel quadro A della presente nota, si precisa che trattasi nella fattispecie di cessione in proprietà di area fabbricabile - lotti E-R-P nell'ambito di progetti di norma. L'acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza di accettare incondizionatamente quanto prescritto dalle norme vigenti in materia di assegnazione delle aree PEEP, cui il contratto fa espresso

riferimento ed in particolare le disposizioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865 del 1971 come modificato dall'art. 23 della Legge n. 179/1992 e dall'art. 3 comma 63 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662; per le imprese di costruzione si fa riferimento anche alle disposizioni dell'art. 46 della legge n. 457/1978).

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 31/01/2007 rep. 99370/11688, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 06/02/2007 al n. 941 di formalità; favore: XXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 702 e 734 del Foglio 9 del Catasto Terreni:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 16/06/2005 rep. 89506/9632, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 21/06/2005 al n. 3251 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà; **contro:** XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX per l'intero usufrutto.

- Originariamente di proprietà dei Signori: XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX per l'intero usufrutto ad essi pervenuti in virtù di dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di San Benedetto del Tronto, denuncia n. 311 volume 33, devoluta come per testamento pubblico a rogito del Notaio Jandelli del 03/07/1965 rep. Ult. Vol. n. 97 pubblicato con verbale a rogito Jandelli Paolo di San Benedetto del Tronto del 24/11/1969 ed ivi registrato il 05/12/1969 al n. 2108 vol. 47 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 30/01/1970 al n. 324 di formalità; la medesima successione risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 02/03/1970 al n. 822 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 199 e 658 del Foglio 9 del Catasto Terreni:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 16/06/2005 rep.89506/9632, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 21/06/2005 al n. 3250 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà; **contro:** XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Originariamente di proprietà dei Signori:
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di

piena proprietà ad essi pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Paolo Jandelli, Notaio in San Benedetto del Tronto del 03/07/1965 rep. 40282, registrato a San Benedetto del Tronto il 21 detti al n. 856 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 30/07/1965 al n. 2223 di formalità.

Si precisa che come rilevato nel fascicolo telematico della presente esecuzione dallo scrivente C.T.U., con trascrizione del 07/06/2023 Reg. Part. 3675 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 16/06/2005 rep.89506, per causa di morte del sig.XXXXXXXXXX avvenuta il XXXXXXXXXXXX, con cui sono pervenute le particelle 702 e 734 del foglio 9 del Comune di Grottammare a XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per l'intero usufrutto (All.to 01 Nota di trascrizione Reg. Part. 3675 del 07/06/2023);

2. i dati catastali attuali e storici sono indicati nella certificazione notarile;
3. il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

Avendo riscontrato l'esistenza di rapporto di coniugio, si è provveduto all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Grottammare degli esecutati da cui risulta che (All.to 02 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio esecutati):

- gli esecutati hanno contratto matrimonio a XXXXXXXX in data XXXXXXXX;

Annotazioni:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

QUESITO A) Provveda l'esperto 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

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Grottammare, all'indirizzo Strada Provinciale Valtésino n. 129, Provincia di Ascoli Piceno (All.to 03 Visure catastali per soggetto esecutati; All.to 04 Visure catastali storiche immobili; All.to 05 Estratto di mappa con evidenziata la particella 1116).

Il bene è costituito da due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), individuate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U) del medesimo Comune come riportato a seguito:

N.C.E.U.

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Grottammare	9	1116	2	A/2-3	5,5 vani	369,27	T
Grottammare	9	1116	18	C/6-3	22 m ²	76,13	S1

Indirizzo: Strada Provinciale Valsesino. Intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX) il XXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

In sede di sopralluogo è stato verificato che il numero civico del fabbricato è il 129.

La particella 1116 in cui insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord, sud e ovest con la particella 1114 e a est con la particella 1090 (Allegato 05 Estratto di mappa con evidenziata la particella 1116).

Lo scrivente in riferimento alla suddivisione in lotti, trattandosi di n. due uu.ii.uu. costituite da abitazione e autorimessa ha individuato un unico lotto da porsi in vendita in quanto beni maggiormente apprezzati sul mercato se venduti congiuntamente.

QUESITO B) – Provveda l'esperto 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.

Il bene oggetto di pignoramento sono due uu.ii.uu. censite catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottamare al foglio 9 particella 1116 sub. 2 (categoria A/2 – Abitazione di tipo civile) e medesimo Comune, foglio e particella sub. 18 (categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), all'indirizzo Strada Provinciale Valsesino n. 129.

Il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu. detto "Condominio XXXX", a destinazione promiscua residenziale/produttiva, si sviluppa su sei piani, interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto; presenta ascensore.

Da quanto emerso a seguito dell'accesso agli atti, lo stesso fabbricato è stato costruito negli anni 2000 (Permesso di costruire n. 11 del 06 marzo 2009-Agibilità del 2013).

Nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni è indicato che (All.to 06 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni) il sub. 1 B.C.N.C. (SCIVOLO - GALLERIA DI MANOVRA - LOCALI TECNICI – VANO SCALA - ASCENSORE – LASTRICO SOLARE - IMPIANTO FOTOVOLTAICO - CORTE - INGRESSO) pertanto bene comune non censibile.

In riferimento all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in base all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sul fabbricato in cui ricadono le uu.ii.uu. e, trattandosi di cessione forzosa da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

B.1 Descrizione u.i.u. sub. 2 - Abitazione

Il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al foglio 9 particella 1116 sub. 2 (categoria A/2 – Abitazione di tipo civile) è un appartamento al piano terra del fabbricato (All.to 07 Planimetria catastale u.i.u. sub. 2).

L'abitazione ha superficie lorda coperta di circa 80 m² con altezza media di 2,71 m (vani principali ed accessori diretti), superficie lorda scoperta di circa 36 m² assimilabile a terrazzo e di circa 113 m² di giardino (pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori).

L'u.i.u. è composta da ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, corridoio e n. 2 bagni, esternamente da area pavimentata parzialmente coperta assimilabile a terrazzo e piccolo giardino; si accede all'area pavimentata parzialmente coperta assimilabile a terrazzo e al piccolo giardino dall'ingresso/soggiorno, dalla cucina e dalla camera da letto sud.

Nel complesso l'appartamento si trova in discrete condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo e problemi di umidità in particolare nella camera da letto sud; esternamente su più punti della parete sono visibili segni di umidità (porzione in muratura), mentre la porzione intonacata risulta danneggiata e con parziale distacco.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di recente costruzione si presume che lo siano.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Grottammare come analiticamente evidenziato nella successiva risposta al quesito D).

B.2 Descrizione sub. 18 Autorimessa

L'autorimessa è censita al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Foglio 9, particella 1116 al sub. 18 (categoria C/6 Autorimessa) è un'autorimessa al piano interrato del fabbricato (All.to 08 Planimetria catastale sub. 18).

Il bene ha superficie lorda coperta di circa 23 m² con altezza media di 2,65 m (vani principali ed accessori diretti – piano interrato).

L'u.i.u. è costituita da unico locale.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di recente costruzione si presume che lo siano.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa non risulta conforme.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Grottammare come analiticamente evidenziato nella successiva risposta al quesito D).

QUESITO C) – Provveda l'esperto 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.

Il fabbricato in cui insistono le due uu.ii.uu. è stato costruito in data successiva al 2 settembre 1967.

QUESITO D) – Provveda l'esperto 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.

Da quanto emerso a seguito di accesso agli atti, il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu., è stato edificato in data successiva al 2 settembre 1967.

Si riportano a seguito le pratiche edilizie rilasciate dal Comune a seguito di accesso agli atti riguardanti l'edificazione del fabbricato cui le uu.ii.uu. fanno parte:

- Permesso di costruire n. 11 del 06/03/2009, realizzazione edificio residenziale sul lotto n. 7 del Progetto XX 15 (All.to 09 Permesso di costruire n. 11 del 06/03/2009);
- S.C.I.A. n. 164/2011, prot. n. 14216 del 16/09/2011, Variante al Permesso di costruire n. 11 del 06 marzo 2009, per la realizzazione di un nuovo locale tecnico sul lato Ovest del Piano interrato lievi modifiche ai tramezzi interni ed alle aperture in ogni singola u.i.u., mantenendo inalterati il loro numero nei vari piani (All.to 10 S.C.I.A. n. 164/2011, prot. n. 14216 del 16/09/2011);
- Agibilità del fabbricato attestata dal Comune in data 03 gennaio 2013 prot. n. 11378/2012 (Allegato 11 Agibilità prot. n. 11378/2012 del 03 gennaio 2013);
- Comunicazione di inizio lavori n. 19141/2010 del 26/11/2010 per escavazione di n. 5 sondaggi per il posizionamento di sonda geotermiche a scambio passivo.
Sondaggi sul mappale n. 9 particella 1088 del comune di Grottammare il proprietario della Cooperativa Edilizia (All.to 12 C.I.L. n. 19141/2010 del 26/11/2010);

- CILA per interventi di edilizia libera – CIA 111/15 prot. del 27/05/2015 per installazione di 16 contabilizzatori di calore in appositi alloggiamenti predisposti sui pianerottoli del vano scala condominiale. Queste apparecchiature saranno installate sulle tubazioni di mandata e di ritorno di acqua calda che partano dal locale tecnico al piano interrato e permetteranno di calcolare l'effettivo consumo di energia termica consumata per il riscaldamento da ogni unità abitativa (All.to 13 CILA 111/15 prot. del 27/05/2015).

In sede di sopralluogo sono state effettuate le misurazioni; successivamente, confrontate con le planimetrie catastali recuperate e lo stato approvato in Comune.

In riferimento all'accesso agli atti, la pratica edilizia che regola di fatto lo stato dei luoghi, è la S.C.I.A. n. 164/2011, prot. n. 14216 del 16/09/2011, Variante al Permesso di costruire n. 11 del 06/03/2009.

Durante le fasi di rilievo sono state riscontrate difformità tra lo stato rilevato e lo stato approvato in Comune.

In dettaglio la presente perizia interessa le seguenti difformità riscontrate tra gli elaborati architettonici, depositati in Comune, e il rilievo dello stato di fatto, come di seguito specificato:

Sub. 2 Abitazione;

- le finestre del bagno nord e della camera nord presentano misure differenti a quelle del progetto e non rientrano nei limiti delle tolleranze del 2% come previsto dal Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 Art. 34-bis.

Sub. 18 Autorimessa;

- la finestra presenta misura differente a quelle del progetto e non rientra nei limiti delle tolleranze del 2% come previsto dal Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 Art. 34-bis;
- altezza di progetto è 2,50 m, mentre quella planimetrica e rilevata è di 2,65m;
- la conformazione delle pareti è differente rispetto a quella di progetto;
- le misure della planimetria in merito alla finestra non rientrano nei limiti delle tolleranze del 2% come previsto dal Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 Art. 34-bis pertanto dovrà essere aggiornata.

Nella porzione di edificio oggetto di questa esecuzione si riscontrano difformità dal punto di vista prospettico e planimetrico.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 380 del 2001 con una S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire in Sanatoria.

Si riporta a seguito le spese stimate che dovranno essere sostenute ai fini della sanatoria:

- 1.032 euro (516 euro per ogni unità immobiliare) di sanzione per difformità prospettiche;
- 1.000 euro di sanzione per difformità planimetrica sub. 18;
- 3.000 euro circa di spese inerenti l'incarico di tecnico abilitato per il rilievo delle uu.ii.uu., ricostruzione stato legittimo, presentazione della pratica in Comune e successivo aggiornamento della planimetria catastale del sub. 18;
- oltre agli oneri comunali non quantificabili in tale sede, in quanto il conteggio degli

oneri di costruzione spetta al Comune di Grottoammare.

Solo successivamente al buon esito della pratica in sanatoria potrà essere aggiornata la planimetria catastale del sub. 18 (Autorimessa) da parte di un tecnico.

Pertanto il costo complessivo per regolarizzare le difformità e aggiornare la planimetria è stato stimato in circa **5.032 euro**, oltre agli oneri comunali non quantificabili in tale sede, in quanto il conteggio degli oneri di costruzione spetta al Comune di Grottoammare.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati; pertanto potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

Se ne terrà comunque conto di tutto quanto sopra evidenziato in sede di determinazione del valore reale del bene.

QUESITO E) – Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Il bene oggetto del presente elaborato sono due uu.ii.uu., facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo residenziale/produttivo; il Comune di Grottoammare ha rilasciato il C.D.U., (All.to 14 C.D.U.) in cui è indicato che:

il terreno distinto al vigente Catasto al foglio n° 9 di questo Comune, con il mappale n° 1116, come evidenziato nella planimetria catastale presentata dal richiedente, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) P.R.G. '97 vigente adeguato al P.P.A.R. – Variante parziale 2001-: Parti in trasformazione – Residenziali – Progetto XXXX n. 15 (Art. 88 n .t.).

Art. 88 - Progetto XXXX n. 15

1. Tipo di intervento

Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

2. Obiettivi

L'intervento ha come obiettivi:

- la compattazione ed il riordino dei tessuti urbani di recente formazione della Valtésino;
- la dotazione di parcheggi pubblici distribuiti lungo la Valtésino anche al fine di consentire la sua riqualificazione come asse urbano;
- il potenziamento della dotazione di spazi pubblici e servizi per il quartiere;
- la realizzazione di uno spazio di relazione quale punto di riferimento ed aggregazione per i quartieri di recente formazione lungo la Valtésino;
- l'individuazione di uno spazio per strutture religiose.

3. Modo d'intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 6.000 mc/ha

H max = 12.50 ml

5. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso previste: D4 – Residenziali

D3 – Terziarie a) Commercio al dettaglio;

e) Pubblici esercizi per ristoro e svago;

g) Studi professionali e d'artisti;

j) Artigianato di servizio;

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate : globalmente min 10% e max 30 % della SUL totale

D3 – Terziarie) Commercio al dettaglio;

e) Pubblici esercizi per ristoro e svago;

g) Studi professionali e d'artisti;

j) Artigianato di servizio;

6. Prescrizioni particolari

- la dotazione minima di parcheggi pubblici e la sua dislocazione lungo la strada Valtésino prevista negli elaborati di “disciplina d'uso del suolo” è prescrittiva;

- la posizione dello spazio per attrezzature religiose, individuato negli elaborati di “disciplina d'uso del suolo”, non è prescrittiva; la piazza pubblica deve comunque essere progettata e realizzata in contiguità con la nuova attrezzatura religiosa;

- la sistemazione delle aree destinate a parco pubblico non è assimilabile alle restanti opere di urbanizzazione dell'area e quindi non è a carico del lottizzante;

- è prevista la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare nella misura aggiuntiva di IT = 2.000 mc/ha; la sua attuazione è regolata dal precedente precedente “Art. 73 – Schemi direttori e progetti norma: disposizioni generali”;

- il progetto di piano urbanistico attuativo deve tener conto dell'area confinante regolata dall' “Art. 87 – Progetto norma n. 14”; essa deve pertanto far parte del progetto in modo organico.

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Edifici
ST (mq)	SF (mq)	Vp (mq)	P (mq)	Str e Vr (mq)	Vpr (mq)	V (mc)
42.408		15.042+4.273	2.787			25.445+ 8.482

L'effettiva edificabilità dell'area è subordinata alla verifica del rispetto degli artt. 3-12-13-17-18-55-73-116bis- 122 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. e del vigente regolamento edilizio comunale.

QUESITO F) – Provveda l'esperto 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.

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Grottammare, all'indirizzo Strada

Provinciale Valtésino n. 129, Provincia di Ascoli Piceno (All.to 03 Visure catastali per soggetto esecutati; All.to 04 Visure catastali storiche immobili; All.to 05 Estratto di mappa con evidenziata la particella 1116).

Il bene è costituito da due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), individuate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U) del medesimo Comune come riportato a seguito:

N.C.E.U.:

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Grottammare	9	1116	2	A/2-3	5,5 vani	369,27	T
Grottammare	9	1116	18	C/6-3	22 m ²	76,13	S1

Indirizzo: Strada Provinciale Valtésino. Intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

In sede di sopralluogo è stato verificato che il numero civico del fabbricato è il 129.

La particella 1116 in cui insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord, sud e ovest con la particella 1114 e a est con la particella 1090 (Allegato 05 Estratto di mappa con evidenziate la particella 1116).

In merito alle planimetrie catastali, quella del sub. 18 non è conforme; si precisa che sono state riscontrate difformità urbanistiche come esaustivamente indicato nella risposta al quesito D). Pertanto per poterla aggiornare si rende necessaria prima l'esecuzione di quanto indicato nella medesima risposta al quesito D) e solo successivamente potrà essere aggiornata.

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

Il bene oggetto di pignoramento sono due uu.ii.uu. censite catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al foglio 9 particella 1116 sub. 2 (categoria A/2 – Abitazione di tipo civile) e medesimo Comune, foglio e particella sub. 18 (categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), all'atto della notifica del pignoramento erano entrambe intestate per la quota di 1/2 ciascuno al sig.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX e alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX (entrambi esegutati) in forza di Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia trascritto al Reg. Part. 2833 in data 10/06/2013, con cui XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(AP) ha venduto l'intera piena proprietà agli esegutati.

QUESITO H) - Provveda l'esperto 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.

Si elencano di seguito le trascrizioni dei passaggi nel ventennio antecedente il pignoramento (trascritto in data 10/05/2021 al Reg. Part. 2924).

- All'atto della notifica del pignoramento le uu.ii.uu. oggetto di esecuzione erano entrambe intestate per la quota di 1/2 ciascuno al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX e alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (entrambi esegutati) in forza di Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia trascritto al Reg. Part. 2833 in data 10/06/2013, con cui XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha venduto l'intera piena proprietà agli esegutati.

Come indicato nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, già parzialmente riportata in precedenza il Notaio Nicolò Tiecco di Perugia indica che "Catasto Fabbricati:

= Foglio 9 particella 1116 sub 2, p.T, cat.A/2, classe 3, di vani 5,5, rendita Euro 369,27.

= Foglio 9 particella 1116 sub 18, p.S1, cat.C/6, classe 3, di mq. 22, rendita Euro 76,13.

(L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni oggetto della presente relazione fanno parte risulta censita al Catasto Terreni al Foglio 9 particella 1116 (ex 1088), quale Ente Urbano di Ha. 0.11.60.

La particella 1088 di Ha. 0.11.60 è stata originata in forza di Tabella di Variazione del 10/03/2009 protocollo n. AP0063331 in atti dal 10/03/2009 MOD.26 prot. 60007 del 06/03/2009 n. 321.1/2009 dalla soppressione e fusione delle seguenti unità:

= Foglio 9 particella 1035 (ex 199) di Ha. 0.01.20;

= Foglio 9 particella 1039 (ex 658; ex 198) di Ha. 0.09.60;

= Foglio 9 particella 1041 (ex 702) di Ha. 0.00.20;

= Foglio 9 particella 1047 (ex 734; ex 695) di Ha. 0.00.60).

PROVENIENZA VENTENNALE:

Per quanto riguarda la storia ipotecaria di tutti gli immobili oggetto della seguente relazione:

- Atto notarile pubblico di Assegnazione A Socio Di Cooperativa Edilizia a rogito Dott. De

Felice Flavia, Notaio in San Benedetto Del Tronto, del 03/06/2013 rep.24157/8603, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 10/06/2013 al n. 2833 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX per i diritti di 1/2 di proprietà e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX per i diritti di 1/2 di proprietà; **contro:**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(AP) per l'intera piena proprietà.

("Premessa: la cooperativa "XXXXXXXXXX", cooperativa a mutualità prevalente, ha per oggetto l'acquisto di terreni per la costruzione di case popolari ed economiche da assegnare in proprietà individuale ai soci, ed é retta dai principi della mutualità nonché dalle norme vigenti in materia di edilizia economica e popolare.

Con atto di convenzione per la cessione in proprietà di lotti E.R.P. nell'ambito di progetti norma convenzionati a rogito del Notaio Albino Farina, di Grottammare, del 31/01/2007 (rep.99372/11689), registrato a San Benedetto Del Tronto il 2 febbraio 2007 al n. 292 s.lt e trascritto presso la Conservatoria Dei RR.II. Di Fermo il 06 febbraio 2007 al n. 942 (per la compravendita) e al n. 943 (per la convenzione) del reg. part., la suddetta cooperativa ha acquistato un'area sita in Comune Di Grottammare (AP), Localita' Valtesino (lotto n. 7) - censita al Catasto Terreni di detto comune al foglio 9 con le particelle 1035 - 1039 - 1041 - 1047 della superficie complessiva di mq. 1.160. Detta area risulta compresa nel piano di lottizzazione - denominato "PROGETTO XXX 15" - convenzionato con il Comune Di Grottammare con atti del Notaio Albino Farina, Di Grottammare, del 3 maggio 2005 (rep.n. 88474/9470) registrato a San Benedetto Del Tronto il 16 maggio 2005 al n. 1316 s.lt, e trascritto Fermo il 18 maggio 2005 al n. 2559 del reg. part.;

- modificato con atto dello stesso notaio del 22 aprile 2009 (rep.n. 105977/14324) trascritto a fermo il 12 maggio 2009 al n. 2425 del reg. part. su tale area (lotto n. 7) la cooperativa ha realizzato un fabbricato, composto da abitazioni e garages sviluppatesi ai piani interrato, terra, primo, seconde, terzo e quarto (lastrico solare con impianto fotovoltaico). L'area sulle quale insiste il fabbricato, già distinta al Catasto Terreni del Comune Di Grottammare al foglio 9 con la particella 1088 di mq. 1.160, derivante dalla fusione delle suddette particelle 1035 - 1039 - 1041 - 1047 dello stesso foglio 9 - a seguito del tipo mappale n. 58135 del 7 marzo 2011 è ora distinta al foglio 9 con la particella 1116, sempre di mq. 1.160. - Gli assegnatari dichiarano di ben conoscere ed accettare, per sé e per i propri aventi causa, le convenzioni citate in premessa, i cui patti, clausole condizioni s'intendono qui interamente riportate e trascritte. in particolare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 cod. civ., le parti assegnatarie dichiarano di conoscere ed accettare la convenzione di cui all'atto del Notaio Albino Farina del 31 gennaio 2007 (rgp.n. 99372/11689), e si impegnano a non usare o disporre degli alloggi in contrasto con le prescrizioni in essa contenute).

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 31/01/2007 rep.99372/11689, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 06/02/2007 al n. 942 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(XX) per l'intera piena proprietà; **contro:** XXXXXXXXXXXX (XX) per l'intera piena proprietà. (Con riferimento al codice atto inserito nel quadro A

della presente nota, si precisa che trattasi nella fattispecie di cessione in proprietà di area fabbricabile - lotti E-R-P nell'ambito di progetti di norma. L'acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza di accettare incondizionatamente quanto prescritto dalle norme vigenti in materia di assegnazione delle aree PEEP, cui il contratto fa espresso riferimento ed in particolare le disposizioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865 del 1971 come modificato dall'art. 23 della Legge n. 179/1992 e dall'art. 3 comma 63 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662; per le imprese di costruzione si fa riferimento anche alle disposizioni dell'art. 46 della legge n. 457/1978).

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 31/01/2007 rep.99370/11688, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 06/02/2007 al n. 941 di formalità; favore: XXXXXXXXXXXXX (XX) per l'intera piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 702 e 734 del Foglio 9 del Catasto Terreni:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 16/06/2005 rep.89506/9632, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 21/06/2005 al n. 3251 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà; **contro:** XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX per l'intero usufrutto.

- **Originariamente di proprietà dei Signori:** XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX per l'intero usufrutto ad essi pervenuti in virtù di dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di San Benedetto del Tronto, denuncia n. 311 volume 33, devoluta come per testamento pubblico a rogito del Notaio Jandelli del 03/07/1965 rep. Ult. Vol. n. 97 pubblicato con verbale a rogito Jandelli Paolo di San Benedetto del Tronto del 24/11/1969 ed ivi registrato il 05/12/1969 al n. 2108 vol. 47 e trascritto presso l'Agenzia del Territori-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 30/01/1970 al n. 324 di formalità; la medesima successione risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 02/03/1970 al n. 822 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 199 e 658 del Foglio 9 del Catasto Terreni:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 16/06/2005 rep.89506/9632, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 21/06/2005 al n. 3250 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà; **contro:** XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Originariamente di proprietà dei Signori:

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà ad essi pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Paolo Jandelli, Notaio in San Benedetto del Tronto del 03/07/1965 rep. 40282, registrato a San Benedetto del Tronto il 21 detti al n. 856 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 30/07/1965 al n. 2223 di formalità”.

Si precisa che come rilevato nel fascicolo telematico della presente esecuzione dallo scrivente C.T.U., con trascrizione del 07/06/2023 Reg. Part. 3675 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità a rogito Dott. Farina Albino, Notaio in Grottammare, del 16/06/2005 rep.89506, per causa di morte del sig.XXXXXXXXXX avvenuta il XXXXXXXXXXXX, con cui sono pervenute le particelle 702 e 734 del foglio 9 del Comune di Grottammare a XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX per l'intero usufrutto (All.to 01 Nota di trascrizione Reg. Part. 3675 del 07/06/2023);

Alla data delle ispezioni ipotecarie allegate alla presente (All.to 15 Ispezioni Ipotecarie Esecutati; All.to 16 Ispezioni Ipotecarie immobili pignorati), gli immobili oggetto di pignoramento presentano le seguenti formalità:

- ANNOTAZIONE del 23/05/2013 - Registro Particolare 604 Registro Generale 3681 Pubblico ufficiale CAMPANA CARLO Repertorio 43649/13849 del 24/04/2013 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 321 del 2007;
- TRASCRIZIONE del 10/06/2013 - Registro Particolare 2833 Registro Generale 4171 Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 24157/8603 del 03/06/2013 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA;
- TRASCRIZIONE del 24/01/2014 - Registro Particolare 408 Registro Generale 571 Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 24688/8851 del 22/01/2014 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO;
- TRASCRIZIONE del 10/05/2021 - Registro Particolare 2924 Registro Generale 3774 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 576 del 19/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A seguito di assegnazione con asta giudiziaria, le formalità inerenti il verbale di pignoramento trascritto il 10/05/2021 al Reg. Part. 2924 e l'annotazione del 23/05/2013 – Reg. Part. 604 - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 321 del 2007 (per la sola quota inerente i beni oggetto di esecuzione) saranno cancellate o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente/assegnatario.

I vincoli rilevati che si riferiscono alla particella in cui ricade il fabbricato cui fanno parte le uu.ii.uu. oggetto di esecuzione sono stati indicati oltre che nella presente risposta, anche in quella al quesito E).

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

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di pignorato, il sottoscritto esperto stimatore ha ritenuto opportuno considerare tutte le caratteristiche estrinseche (ubicazione, vie di comunicazione, servizi, tessuti urbanistico e sociale) e quelle intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia e costruttiva, qualità delle rifiniture e degli impianti, età, stato di manutenzione e dimensione) degli stessi.

1.1 Determinazione della superficie commerciale

In riferimento alle superfici commerciali dei beni lo scrivente, sulla base del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, ha calcolato quanto a seguito;

- **u.i.u. sub. 2 - Abitazione**
 - superficie lorda coperta di circa **80 m²** (vani principali ed accessori diretti);
 - superficie lorda scoperta di circa **36 m²** (terrazzo) e di circa **113 m²** (giardino) per complessivi **149 m²** (Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori).
- **u.i.u. sub. 18 Autorimessa:**
 - superficie lorda coperta di circa **23 m²** (vani principali ed accessori diretti – piano interrato).

Al fine di ottenere la superficie commerciale, lo scrivente ha ritenuto opportuno omogeneizzare le superfici lorde sopra determinate applicando i coefficienti a seguito indicati, come da D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138:

- 100% alla superficie lorda coperta dei vani principali e accessori diretti;
- 30% alla superficie lorda scoperta comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.) fino a 25 mq;
- 10% alla superficie lorda scoperta comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.) per la quota eccedente 25 mq.

Applicando tali coefficienti, si determinano le seguenti superfici commerciali:

U.I.U. sub. 2 Abitazione

- $(80_{MQ \text{ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI}} \times (1 - (1 - 1_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998})))$
+ $(25_{MQ \text{ DI SUP. SCO. PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE}} \times (1 - (1 - 0,3_{COEFF.}))$

OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998)) + (124_{MQ} DI SUP. SCO. PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO
COMUNICANTESUP. ECCEDENTE X (1-(1-0,1_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}))= 80_{MQ} + 7,5_{MQ} +
12,40_{MQ} = **99,90 m²** di superficie commerciale dell'u.i.u.;

U.I.U. sub. 18 Autorimessa

- (23_{MQ} DI SUP. LORDA COPERTA VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI X (1-(1-1)_{COEFF.}) = **23 m²** di superficie commerciale dell'u.i.u..

1.2 Metodologia di stima

Per la determinazione del più probabile valore delle unità immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici; si è individuato un parametro tecnico di confronto con altri beni comparabili - la superficie commerciale espressa in metri quadrati, e si sono verificati i valori medi per beni di analoghe caratteristiche quali ubicazione e destinazione. Successivamente, una volta determinato il valore di mercato ordinario, effettuate le opportune indagini in merito alle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione rispetto ai beni simili presi a confronto, si è determinato il valore di mercato reale dei beni apportando aggiunte o detrazioni imputabili a particolari comodi o scomodi eventualmente rilevati.

1.3 Individuazione del valore di mercato ordinario

Lo scrivente, per l'individuazione del valore di mercato ordinario, ha preso come riferimento di valore di mercato unitario, la media dei valori di mercato, in euro al metro quadro, rilevati sia nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 1 del Comune di Grottammare, fascia Periferica, zona PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DELL'AUTOSTRADA, Codice di zona D2 (All.to 17 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 1- OMI), sia nel Borsino Immobiliare in zona PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DELL'AUTOSTRADA (All.to 18 Borsino Immobiliare), pari a:

U.I.U. sub. 2 Abitazione

- **1.600 €/mq**, valore di mercato minimo riferito ad Abitazioni di tipo civili con stato di conservazione ottimo (OMI);
- **1.645 €/mq**, valore di mercato massimo riferito ad Abitazioni in stabili di 1° fascia (Borsino immobiliare);

pertanto il valore di mercato unitario medio è pari a:

- 1.622,50 €/mq, a cifra tonda **1.625 €/mq** (media tra i due valori sopra individuati).

U.I.U. sub. 18 Autorimessa

- **770 €/mq**, valore di mercato massimo riferito ad Autorimesse con stato di conservazione normale (OMI);
- **801 €/mq**, valore di mercato massimo riferito a Box auto & Autorimesse (Borsino

immobiliare);

pertanto il valore di mercato unitario medio è pari a:

- 785,50 €/mq a cifra tonda **785 €/mq** (media tra i due valori sopra individuati).

Pertanto il valore di mercato ordinario è pari a:

- **Valore di mercato ordinario (Vm)**

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. commerciale m²</i>	<i>Valore unitario €/m²</i>	<i>Valore di mercato ordinario (Vm) €</i>
U.I.U. sub. 2 Abitazione	99,90	1.625,00	162.337,50
U.I.U. sub. 18 Autorimessa	23,00	785,00	18.055,00
Valore di mercato ordinario complessivo beni			180.392,50

A cifra tonda **euro 180.400**.

I.4 Individuazione del valore di mercato reale dei beni

Per l'individuazione del valore di mercato reale dei beni, si sono rilevate caratteristiche specifiche degli stessi rispetto a beni simili presi a confronto, che determinano:

- detrazioni di valore, rispetto a quello ordinario in quanto:
 - In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato approvato, e allo scopo di regolarizzare le difformità emerse, si dovrà procedere secondo quanto descritto nella risposta al quesito D); solo successivamente al buon esito della pratica come indicato nella risposta al quesito D), potrà essere aggiornata la planimetria catastale del sub. 18 (Autorimessa).
Il costo complessivo per regolarizzare le difformità e aggiornare la planimetria catastale è stato stimato in circa **€ 5.032**, oltre agli oneri comunali non quantificabili in tale sede, in quanto il conteggio degli oneri di costruzione spetta al Comune di Grottammare. Si precisa che i costi determinati sono stati stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza;
 - i beni risultano occupati dagli esecutati e dalla famiglia, pertanto non sono liberi e di immediata disponibilità del futuro assegnatario a seguito di aggiudicazione (per essere liberati si dovrà attendere del tempo). Inoltre in sede di sopralluogo l'esecutato ha indicato di mettere nel verbale dello scrivente che “le migliorie dei bagni sono state pagate al costruttore e eventualmente saranno rimosse”;
 - sono state riscontrate spese condominiali insolute. In particolare l'amministratore con dichiarazione scritta, ha attestato che alla data del 19.04.2023, risultavano importi da versare scaduti di **€ 1.447,23** (di cui euro 487,00 residuo gestione ordinaria es. 2022 ed € 201,00 1^a rata gestione ordinaria 2023) oltre alla 1^a rata

di € 759,23 per i consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento. Come indicato nel Bilancio preventivo individuale trasmesso dall'amministratore di condominio la 2^ e la 3^ rata da versare sia per la gestione ordinaria sia per i consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento, sono entrambe scadute rispettivamente il 30/06/2023 (2^ rata) e il 30/10/2023 (3^ rata); gli importi da versare sono pari a:

1. € 201 per la 2^ rata ed € 201,93 per la 3^ rata, per la gestione ordinaria;
2. € 759,23 per la 2^ rata ed € 759,22 per la 3^ rata, per i consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento esercizio.

Inoltre sono previste spese per la tinteggiatura della scala, ascensore e vano scala suddivise in 8 rate per la complessiva somma di € 338,80 scadenza ultima rata 15/12/2023.

Totale importi da versare ad oggi scaduti €1.447,23 come dichiarato dall'amministratrice di condominio ed € 2.261,18 come calcolato dallo scrivente sulla base del bilancio preventivo individuale allegato dalla stessa amministratrice, e complessivamente € 3.708,41. Pertanto il futuro acquirente dovrà tenere conto di una possibile variazione della somma (minore o maggiore) richiesta dall'amministratore rispetto a quella come sopra calcolata, in quanto tali importi si riferiscono alle scadenze del 30/06/2023 (2^ rata) e il 30/10/2023 (3^ rata) per la gestione ordinaria e per i consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento esercizio, mentre al 15/12/2023 per la tinteggiatura della scala, ascensore e vano scala. Pertanto le quote non versate dovranno essere ricalcolate al momento dell'acquisto dei beni;

- nel complesso si presenta in discrete condizioni generali, con segni di normale usura dovuti all'utilizzo del bene, per quanto riguarda l'abitazione sono stati rilevati problemi di umidità in particolare nella camera da letto sud; esternamente su più punti della parete sono visibili segni di umidità (porzione in muratura), mentre la porzione intonacata risulta danneggiata e con parziale distacco;
 - i beni sono sottoposti a vendita forzosa, penalizzante in termini di appetibilità sul mercato per il minor numero di potenziali acquirenti;
- aumento di valore, rispetto a quello ordinario in quanto:
 - l'appartamento si sviluppa al piano terra ed esternamente presenta piccolo giardino, caratteristica molto apprezzata dall'attuale mercato immobiliare.

Alla luce di quanto su esposto, si ritiene opportuno effettuare una diminuzione di valore del 10% rispetto all'ordinario.

Il valore di mercato reale dei beni oggetto della presente perizia risulta pertanto essere di:

$$180.400_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO BENI}} \times (1-0,10)_{\text{COEFF. DI CORREZIONE}} = \text{euro } 162.360 \text{ a cifra tonda } \text{euro } \mathbf{162.500 \text{ di valore di mercato reale.}}$$

In riferimento a quanto emerso in sede di sopralluogo, il fabbricato in cui ricadono le uu.ii.uu. risulta essere amministrato dalla società XXXXXXXXXX, il cui rappresentante

legale è la sig.ra XXXXXXXXXX. Pertanto è stata trasmessa richiesta di informazioni, nella cui risposta si riscontra che le spese non pagate al **19.04.2023** sono di **euro 1.447,23** ed euro **2.261,18** come calcolato dallo scrivente sulla base del bilancio preventivo individuale allegato dalla stessa amministratrice (All.to 19 Risposta amministratore di condominio e allegati).

Il ricercato valore di mercato reale è di:

- $162.500_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE COMPLESSIVO}} - (1.447,23_{\text{EURO SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE AL 19/04/2023}} + 2.261,18_{\text{EURO SPESE CONDOMINIALI SCADUTE CALCOLATE DALLO SCRIVENTE}}) = \text{euro } 158.791,59$, a cifra tonda **euro 158.800** di valore di mercato reale complessivo dei beni comprese le spese condominiali insolute dichiarate nella risposta dall'amministratore di condominio e quelle calcolate dallo scrivente.

Si tenga conto che come indicato in precedenza nel Bilancio preventivo individuale trasmesso dall'amministratore di condominio, la 2^a e la 3^a rata da versare sia per la gestione ordinaria sia per i consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento, sono entrambe scadute rispettivamente il 30/06/2023 (2^a rata) e il 30/10/2023 (3^a rata); gli importi da versare sono pari a:

1. € 201 per la 2^a rata ed € 201,93 per la 3^a rata, per la gestione ordinaria;
2. € 759,23 per la 2^a rata ed € 759,22 per la 3^a rata, per i consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento esercizio.

Inoltre sono previste spese per la tinteggiatura della scala, ascensore e vano scala suddivise in 8 rate per la complessiva somma di € 338,80 scadenza ultima rata 15/12/2023.

Pertanto il totale degli importi da versare ad oggi scaduti è di **€1.447,23** come dichiarato dall'amministratrice di condominio ed **€ 2.261,18** come calcolato dallo scrivente sulla base del bilancio preventivo individuale allegato dalla stessa amministratrice, e complessivamente **€ 3.708,41**.

Pertanto il futuro acquirente dovrà tenere conto di una possibile variazione della somma (minore o maggiore) richiesta dall'amministratore rispetto a quella come sopra calcolata, in quanto tali importi si riferiscono alle scadenze del 30/06/2023 (2^a rata) e il 30/10/2023 (3^a rata) per la gestione ordinaria e per i consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento esercizio, mentre al 15/12/2023 per la tinteggiatura della scala, ascensore e vano scala. Le quote non versate dovranno essere ricalcolate al momento dell'acquisto dei beni.

QUESITO L) - Provveda l'esperto 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.

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Grottammare, all'indirizzo Strada

Provinciale Valtésino n. 129, Provincia di Ascoli Piceno (All.to 03 Visure catastali per soggetto esecutati; All.to 04 Visure catastali storiche immobili; All.to 05 Estratto di mappa con evidenziata la particella 1116).

Il bene è costituito da due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.).

Lo scrivente non ritiene opportuno procedere alla divisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento; come indicato nelle precedenti risposte, considerate le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento rilevate in sede di sopralluogo non è necessario realizzare frazionamenti, e rappresentano un unico lotto già nello stato di fatto attuale.

Pertanto si è ritenuto opportuno individuare un unico lotto come descritto in seguito:

Lotto Unico

Diritto di **piena proprietà** dei beni così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Grottammare	9	1116	2	A/2-3	5,5 vani	369,27	T
Grottammare	9	1116	18	C/6-3	22 m ²	76,13	S1

Indirizzo: Strada Provinciale Valtésino. In sede di sopralluogo è stato verificato che il numero civico del fabbricato è il 129.

Valore di mercato reale complessivo: **euro 158.800.**

Superficie commerciale: **mq 99,90** sub. 2 Abitazione e **mq 23** sub. 18 Autorimessa.

Prezzo a base d'asta: **euro 158.800.**

La particella 1116 in cui insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord, sud e ovest con la particella 1114 e a est con la particella 1090 (Allegato 05 Estratto di mappa con evidenziata la particella 1116).

QUESITO M) – Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei

suddetti titoli. 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.

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai figli (All.to 20 Certificato di residenza storico occupanti e stato di famiglia esecutati).

Da quanto rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto non risultano contratti di locazione in cui gli esecutati risultano avere il Ruolo di locatori o dante causa e per Tipo Locazione (All.to 21 Risposta Agenzia Entrate).

I beni oggetto di pignoramento sono gravati dalle formalità e vincoli come indicato nella risposta ai quesiti E) ed H).

In merito agli usi civici, in base a quanto indicato dal responsabile della Regione Marche, il Comune di Grottammare con provvedimento n. 1508 del 03.11.1966 è stato dichiarato Comune libero dagli usi civici.

La gestione del bene oggetto di esecuzione si configura come condominio. Il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu. risulta essere amministrato dalla società XXXXXXXXXX, il cui rappresentante legale è la sig.ra XXXXXXXXXX.

Pertanto è stata trasmessa richiesta di informazioni, nella cui risposta si riscontra che (All.to 19 Risposta amministratore di condominio e allegati):

- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria in capo ai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX sono pari a € 603,14. A questo importo vanno aggiunte le spese per i consumi individuali di consumo acqua calda sanitaria € 1.160,00 e quelli per i consumi individuali per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento € 620,00. Tali spese sono state preventivate sulla base dei consumi reali dell'esercizio 2022 (al 31/12/2022). Totale spese annue euro € 2.383,14.*
- ***Le spese straordinarie annue deliberate nell'ultima assemblea ammontano ad € 338,80.***
- *Le spese condominiali sopra citate sono riferite alla gestione che va dal 01.01.2023 al 31.12.2023.*
- ***Alla data del 19/04/2003 le quote non versate ammontano ad € 1.447,23 (di cui euro 487,00 residuo gestione ordinaria es. 2022 ed € 201,00 1^ rata gestione ordinaria 2023) oltre alla 1^ rata di € 759,23 per i consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento.***
- *Alla data del 19/04/2003 non ci sono cause in corso per il condominio.*

Si tenga conto che come indicato nelle precedenti risposte ai quesiti nel Bilancio preventivo individuale trasmesso dall'amministratore di condominio, la 2^ e la 3^ rata da versare sia per la gestione ordinaria sia per i consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento, sono entrambe scadute rispettivamente il 30/06/2023 (2^

rata) e il 30/10/2023 (3[^] rata); gli importi da versare sono pari a:

3. € 201 per la 2[^] rata ed € 201,93 per la 3[^] rata, per la gestione ordinaria;
4. € 759,23 per la 2[^] rata ed € 759,22 per la 3[^] rata, per i consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento esercizio.

Inoltre sono previste spese per la tinteggiatura della scala, ascensore e vano scala suddivise in 8 rate per la complessiva somma di € 338,80 scadenza ultima rata 15/12/2023.

Pertanto il totale degli importi da versare ad oggi scaduti è di **€1.447,23** come dichiarato dall'amministratrice di condominio ed **€ 2.261,18** come calcolato dallo scrivente sulla base del bilancio preventivo individuale allegato dalla stessa amministratrice, e complessivamente **€ 3.708,41**.

Pertanto il futuro acquirente dovrà tenere conto di una possibile variazione della somma (minore o maggiore) richiesta dall'amministratore rispetto a quella come sopra calcolata, in quanto tali importi si riferiscono alle scadenze del 30/06/2023 (2[^] rata) e il 30/10/2023 (3[^] rata) per la gestione ordinaria e per i consumi individuali per acqua calda sanitaria e raffrescamento/riscaldamento esercizio, mentre al 15/12/2023 per la tinteggiatura della scala, ascensore e vano scala. Le quote non versate dovranno essere ricalcolate al momento dell'acquisto dei beni.

QUESITO N) – Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

In riferimento al C.D.U., i beni pignorati non risultano oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

QUESITO O) – Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si allega alla presente relazione le planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane (quella del sub. 18 – Autorimessa dovrà essere aggiornata come indicato nelle risposte ai quesiti D) e F)) (All.ti 07 e 08) e relativo allegato fotografico (All.to 22 Allegato fotografico).

QUESITO P) – Provveda l'esperto 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.

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Grottammare, all'indirizzo Strada Provinciale Valtesino n. 129, Provincia di Ascoli Piceno (All.to 03 Visure catastali per soggetto esecutati; All.to 04 Visure catastali storiche immobili; All.to 05 Estratto di mappa con evidenziata la particella 1116).

Il bene è costituito da due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), individuate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U) del medesimo Comune.

Lo scrivente non ritiene opportuno procedere alla divisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento; come indicato nelle precedenti risposte, considerate le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento rilevate in sede di sopralluogo non è necessario realizzare frazionamenti, e rappresentano un unico lotto già nello stato di fatto attuale.

Pertanto si è ritenuto opportuno individuare un unico lotto come descritto in seguito:

Lotto Unico

Diritto di **piena proprietà** dei beni così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Grottammare	9	1116	2	A/2-3	5,5 vani	369,27	T
Grottammare	9	1116	18	C/6-3	22 m ²	76,13	S1

Indirizzo: Strada Provinciale Valtésino.

In sede di sopralluogo è stato verificato che il numero civico del fabbricato è il 129.

Valore di mercato reale complessivo: **euro 158.800.**

Superficie commerciale: **mq 99,90** sub. 2 Abitazione e **mq 23** sub. 18 Autorimessa.

Prezzo a base d'asta: euro 158.800.

La particella 1116 in cui insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord, sud e ovest con la particella 1114 e a est con la particella 1090 (Allegato 05 Estratto di mappa con evidenziate la particella 1116).

Il bene oggetto di pignoramento sono due uu.ii.uu. censite catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Grottammare al foglio 9 particella 1116 sub. 2 (categoria A/2 – Abitazione di tipo civile) e medesimo Comune, foglio e particella sub.18 (categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), all'indirizzo Strada Provinciale Valtésino n. 129.

Il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu. detto “Condominio XXXX”, a destinazione promiscua residenziale/produttiva, si sviluppa su sei piani, interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto; presenta ascensore.

Da quanto emerso a seguito dell'accesso agli atti, lo stesso fabbricato è stato costruito negli anni 2000 (Permesso di costruire n. 11 del 06 marzo 2009-Agibilità del 2013).

Nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni è indicato che (All.to 05 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni) il sub. 1 B.C.N.C. (SCIVOLO - GALLERIA DI MANOVRA - LOCALI TECNICI – VANO SCALA - ASCENSORE – LASTRICO SOLARE - IMPIANTO FOTOVOLTAICO - CORTE - INGRESSO) pertanto bene comune non censibile.

In riferimento all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in base all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sul fabbricato in cui ricadono le

uu.ii.uu. e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

P.1 Descrizione u.i.u. sub. 2 - Abitazione

Il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al foglio 9 particella 1116 sub. 2 (categoria A/2 – Abitazione di tipo civile) è un appartamento al piano terra del fabbricato (All.to 07 Planimetria catastale u.i.u. sub. 2).

L'abitazione ha superficie lorda coperta di circa 80 m² con altezza media di 2,71 m (vani principali ed accessori diretti), superficie lorda scoperta di circa 36 m² assimilabile a terrazzo e di circa 113 m² di giardino (pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori).

L'u.i.u. è composta da ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, corridoio e n. 2 bagni, esternamente da area pavimentata parzialmente coperta assimilabile a terrazzo e piccolo giardino; si accede all'area pavimentata parzialmente coperta assimilabile a terrazzo e al piccolo giardino dall'ingresso/soggiorno, dalla cucina e dalla camera da letto sud.

Nel complesso l'appartamento si trova in discrete condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo e problemi di umidità in particolare nella camera da letto sud; esternamente su più punti della parete sono visibili segni di umidità (porzione in muratura), mentre la porzione intonacata risulta danneggiata e con parziale distacco.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di recente costruzione si presume che lo siano.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Grottammare come analiticamente evidenziato nella risposta al quesito D).

P.2 Descrizione sub. 18 Autorimessa

L'autorimessa è censita al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Foglio 9, particella 1116 al sub. 18 (categoria C/6 Autorimessa) è un'autorimessa al piano interrato del fabbricato (All.to 08 Planimetria catastale sub. 18).

Il bene ha superficie lorda coperta di circa 23 m² con altezza media di 2,65 m (vani principali ed accessori diretti – piano interrato)

L'u.i.u. è costituita da unico locale.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di recente costruzione si presume che lo siano.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa non risulta conforme.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Grottammare come analiticamente evidenziato nella risposta al quesito D).

P.3. Breve descrizione dello Stato Urbanistico

In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi, lo stato approvato e le planimetrie catastali, e allo scopo di regolarizzare le difformità emerse, si dovrà procedere secondo quanto descritto nella risposta al quesito D); solo successivamente al buon esito della pratica come indicato nella medesima risposta al quesito D), potrà essere aggiornata la planimetria catastale del sub. 18.

Il costo complessivo per regolarizzare le difformità e aggiornare la planimetria è stato stimato in circa **5.032 euro**, oltre agli oneri comunali non quantificabili in tale sede, in quanto il conteggio degli oneri di costruzione spetta al Comune di Grottammare.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati; pertanto potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

Di tale aspetto se n'è tenuto conto in sede di determinazione del valore reale del bene.

QUESITO Q) – Provveda l'esperto 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 (GU 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 esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si allega alla presente la perizia in versione Privacy (All.to 23 Perizia Privacy).

QUESITO R) – Provveda l'esperto ad allegare altresì la check-list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, II co.c.p.c in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'art. 567, II co.c.p.c in modalità telematica PCT.

Si allega alla presente relazione la check-list dei principali controlli (All.to 24 Check-list) ed il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (All.to 25 Foglio riassuntivo identificativi catastali).

Allegati:

1. Nota di trascrizione Reg. Part. 3675 del 07/06/2023;
2. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio esecutati;
3. Visure catastali per soggetto esecutati;
4. Visure catastali storiche immobili;
5. Estratto di mappa con evidenziata la particella 1116;

6. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
7. Planimetria catastale u.i.u. sub. 2;
8. Planimetria catastale sub. 18;
9. Permesso di costruire n. 11 del 06/03/2009;
10. S.C.I.A. n. 164/2011, prot. n. 14216 del 16/09/2011;
11. Agibilità prot. n. 11378/2012 del 03 gennaio 2013;
12. C.I.L. n. 19141/2010 del 26/11/2010;
13. CILA 111/15 prot. del 27/05/2015;
14. C.D.U.;
15. Ispezione Ipotecaria Esecutati;
16. Ispezione Ipotecaria immobili pignorati;
17. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 1- OMI;
18. Borsino Immobiliare;
19. Risposta amministratore di condominio e allegati;
20. Certificato di residenza storico occupanti e stato di famiglia eseguiti;
21. Risposta Agenzia Entrate;
22. Allegato fotografico;
23. Perizia Privacy;
24. Check-list;
25. Foglio riassuntivo identificativi catastali;
26. Verbale di sopralluogo.

Porto San Giorgio
02/02/2024

CTU
Dott. Agr. Ugo Pazzi
(Firmato digitalmente)