

# STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

## TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 124/2002 promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA c/o ~~Gianni Geom. Giustino~~ + ~~Gianni Geom. Giustino~~.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Francesco Ferretti.

OGGETTO: Stima di un appartamento con magazzino in Comune di Grottazzolina.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Con provvedimento del 06.04.2018 (pervenuto il 07.04.2018) il G.E. Dott. Francesco Ferretti nominava come C.T.U., nella procedura indicata in epigrafe, il sottoscritto Gianni Geom. Giustino, nato a Chieti il 23.02.62, il quale prestava giuramento in data 09.04.2018 e, dopo aver accettato l'incarico, prestava giuramento di rito.

Il G.E. chiede all'esperto di provvedere alla redazione della relazione di stima ai sensi dell'art. 173bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c., dalla quale devono risultare:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:



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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

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



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

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

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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



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

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al 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, verificati 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, verificati, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno**



**2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando 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;



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

9) 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;

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;

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 alleggi e



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

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

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

14) 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;

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

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip *(sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)*.

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

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del **11/12/2018**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa,





anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Entro lo stesso termine l'esperto provvederà al deposito nel fascicolo dell'esecuzione, in modalità telematica PCT, della relazione tecnica estimativa con relativi allegati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (epurato dei dati sensibili) nonché gli allegati sopra identificati, Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. Manifesto D'Asta).

**ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, oltre I.V.A. e Cassa previdenza, che viene posto a carico solidale dei creditori e da versarsi entro giorni 10 dal giuramento dell'esperto;**

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



## 1° QUESITO

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un fabbricato da cielo a terra, costituito da n° 2 unità immobiliari (abitazione e magazzino), che si trova in Comune di Grottazzolina (FM), Via Bolzetta n° 10 (abitazione) e n° 12 (magazzino).

E' censito al Catasto Fabbricati come segue:

**-MAGAZZINO:** foglio 7, particella 437/1, categ. C/2, classe 7, mq 62, superficie catastale totale mq 75, RC € 80.05.

Confini (s.e.&o.):

Nord con ~~Andreas...~~ e ~~...~~

Est come a Nord, benché tale spazio sia diventato di uso pubblico;

Sud con ~~...~~;

Ovest con terrapieno.

**-ABITAZIONE:** foglio 7, particella 437/2, categ. A/3, classe 1, vani 6.5, superficie catastale totale mq 116, RC € 104,07.

Confini (s.e.&o.):

Nord con ~~Andreas...~~ e ~~...~~;

Est come a Nord, benché tale spazio sia diventato di uso pubblico;

Sud con ~~...~~;

Ovest con distacchi da particella 14 catastalmente intestata a ~~...~~ (nato nel ~~...~~) + ~~...~~, distacchi da particella 18 intestata a ~~...~~ + ~~...~~ + ~~...~~ + ~~...~~.



I suddetti confini sono quelli risultanti dalle intestazioni catastali attuali, mentre per una visione dettagliata delle particelle, vedere l'allegata certificazione catastale del 20.04.2018.

## 2° QUESITO

Sommara descrizione del bene.

### DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO

L'edificio in oggetto è costruito in adiacenza ad altri fabbricati, risale ad epoca remota (infatti compare già nella sua originaria conformazione fin dalle mappe catastali d'impianto dell'anno 1939); si articola su tre piani, presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate (attualmente in colore verde nel lato strada), la copertura è a falde.

Nel lato posteriore del fabbricato (lato Ovest) vi è un piccolo spazio delimitato da un muretto che costituisce la corte dell'abitazione pignorata, ma che di fatto sembrerebbe un tutt'uno con altra corte adiacente, contraddistinta con le particelle 14 e 18, i cui proprietari, però, stando alle visure catastali sarebbero altri soggetti. Pertanto, le predette aree (14 e 18) non faranno parte della presente perizia di stima.

### MAGAZZINO

Ha una superficie lorda di circa mq 67 suddivisa in vari ambienti, oltre ad una grotta dalle dimensioni di circa mt 5,40x1,08.

Le altezze utili variano da un minimo di mt 2,25-2,50 ad un massimo di mt 3,00.

Le finiture e gli impianti tecnologici sono tutti in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

All'interno di un vano murato, vi sarebbe anche un pozzo.

### ABITAZIONE



L'abitazione è articolata su più livelli: al piano terra (o piano S1) vi è l'ingresso, mentre ai due piani soprastanti vi è l'appartamento vero e proprio.

Complessivamente sviluppa una superficie lorda di circa mq 144 oltre ad una terrazza di mq 16 circa. Le altezze utili dei vani sono di mt 2,30-2,75 al Piano 1° e di mq 2,96 al Piano 2° ad eccezione del bagno di mt 2,50.

La disposizione interna dei vani è in parte diversa da quella riportata nella planimetria catastale.

Praticamente, il primo piano è composto da un ampio salone, n° 2 vani, un ripostiglio e la scala di collegamento verticale; il secondo piano, da n° 3 vani, la scala ed un bagno, oltre alla terrazza; per esattezza, il bagno e la terrazza si trovano interposti tra i due piani anzidetti, accessibili dalla scala interna.

Le finiture si presentano in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre; i pavimenti sono in ceramica, graniglia e cotto, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi interni ed esterni in legno, vetri delle finestre monostrato; gli impianti tecnologici sono tutti da revisionare o, meglio ancora, da rifare.

Nell'ultimo piano si nota una macchia causata da infiltrazione d'acqua proveniente dal tetto che, a detta dei proprietari, sarebbe stata riparata; nella stessa zona inoltre, è presente una lesione passante nella muratura perimetrale.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di



adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

### 3° QUESITO

#### **Costruzioni ante 1967**

L'edificio compare già nella sua struttura iniziale, nelle mappe d'impianto del Catasto Terreni risalenti all'anno 1939, per cui si può affermare che risale ad epoca remota.

La conferma è data anche nella dichiarazione contenuta nell'Atto di acquisto di cui alla trascrizione n° 2575/88, di seguito riportata.

Tuttavia, non sono state reperite pratiche edilizie ante 1967 presso gli archivi comunali del Comune di Grottazzolina.

### 4° QUESITO

#### **Costruzioni post 1967**

-CONC. EDIL n° 442/87, Prot. 4303 del 12.12.87, P.E. n° 1987/086 a nome di [REDACTED] e [REDACTED], avente per oggetto "mutamento destinazione, con destinazione attività commerciale".

Questa Concessione però, sarebbe priva di effetto in quanto non è stata mai ritirata e, di conseguenza, non risultano presentate né la comunicazione d'inizio lavori, né la variazione catastale.

### 5° QUESITO

#### **Certificato destinazione urbanistica.**

Non necessario, in quanto trattasi di immobile urbano e la corte di pertinenza ha una superficie inferiore a mq 5000.

### 6° QUESITO

**Corrispondenza catastale col pignoramento ed accatastamento.**



I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento corrispondono alla visura catastale attuale, mentre per le planimetrie vi sono delle differenze nella disposizione interna dei vari spazi oltre ad un ampliamento della terrazza all'ultimo piano.

Anche la mappa del Catasto Terreni necessita di aggiornamento mediante Tipo Mappale, in quanto la parte Ovest (ove insiste il suddetto terrazzo con i relativi vani sottostanti) non è riportata.

### 7° QUESITO

**Titolo di proprietà e divisibilità.**

**TRASCR. 2575 del 21.06.88**

Acquisto.

Fav. [REDACTED] e [REDACTED] per ½ cad. pro-indiviso;  
c/o [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e  
[REDACTED]

Atto Not. Lorenzo Ciuccarelli di Fermo del 17.06.88, rep. 50235/16082.

-Immobili oggetto del pignoramento.

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

Gli immobili non necessitano di divisione in quanto è stata pignorata l'intera piena proprietà.

Vengono così costituiti n° 2 lotti, corrispondenti alle rispettive unità immobiliari (abitazione e magazzino).

### 8° QUESITO

**Iscrizioni e Trascrizioni.**

Si riportano sinteticamente le formalità riscontrate presso l'Agenzia delle Entrate, rimandando ai relativi Atti allegati per una più completa lettura.

**TRASCR. 2575 del 21.06.88**



Acquisto.

Fav. [REDACTED] e [REDACTED] per ½ cad. pro-indiviso;  
c/o [REDACTED] e [REDACTED]

Atto Not. Lorenzo Ciuccarelli di Fermo del 17.06.88, rep. 50235/16082.

-Immobili oggetto del pignoramento.

**ISCR. 574 del 21.06.88**

Ipoteca.

**ANNOT. 265 del 15.03.2000**

Cancellazione totale.

**ISCR. 423 del 11.03.2000**

Ipoteca Volontaria per € 300.000.000, di cui € 150.000.000 per capitale.

Fav. BNL spa con sede a Roma;

c/o [REDACTED] e [REDACTED]

Atto Not. Sergio LenhardY di Grottammare del 29.02.2000, rep. 322.

-Immobili oggetto del pignoramento.

**TRASCR. 6834 del 20.12.2002**

Pignoramento per € 87.803,60 oltre accessori, interessi, ammortamenti, ecc.

Fav. BNL spa con sede a Roma;

c/o [REDACTED] e [REDACTED]

Notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo il 29.11.2002

-Immobili oggetto della presente c.t.u.

**9° QUESITO**

**Stima.**



Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite sia presso gli operatori settoriali che per conoscenza personale, il sottoscritto ritiene di poter indicare nel modo che segue il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano ed in considerazione del fatto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

La stima viene eseguita facendo riferimento ai valori di mercato nonché a quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, tenendo debitamente conto delle seguenti caratteristiche peculiari:

- Ubicazione quasi centrale in un Comune dell'entroterra,
- Stato di manutenzione e conservazione, mediocre.

Le superfici commerciali lorde vengono conteggiate come segue:

Abitazione mq 144 (coeff. 1)	mq 144
Terrazza mq 16 (coeff. 0,50)	mq 8
Magazzino mq 67 (coeff. 1)	mq 67

Pertanto, le superfici commerciali sono le seguenti:

Abitazione: mq 144 + 8 =	mq 152
Magazzino =	mq 67

In base alle ricerche eseguite, con particolare riferimento ai valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari, sono emersi i seguenti valori venali:

- Abitazioni di tipo civile in condizioni normali €/mq 650-900 (media €/mq 775);
- Magazzini in condizioni normali: €/mq 380-510 (media €/mq 445).





Pertanto, i valori in condizioni di normalità sarebbero i seguenti:

-Abitazione mq 152 x €/mq 775,00 =	€ 117.800,00
-Garage: mq 67 x €/mq 445,00 =	€ 29.815,00

A questi valori, andrà applicato un coefficiente di vetustà che tenga conto delle condizioni di conservazione e manutenzione che in questo caso, vista l'epoca remota del fabbricato, sarà pari a 0,70.

Il risultato ottenuto è il seguente:

-Abitazione € 117.800,00 x 0,70 =	€ 82.460,00
-Magazzino: € 29.815,00 x 0,70 =	€ 20.870,50

Infine, si dovrà tenere conto delle spese tecniche e sanzioni correlate alla pratica di sanatoria edilizia da presentare, oltre al tipo mappale ed ai nuovi accatastamenti da fare.

Per tutto ciò, si stima un costo di circa € 7.000,00 da ripartire tra le due unità immobiliari.

In conclusione, i valori da porre a base d'asta saranno determinati come segue:

-Abitazione € 82.460,00 - € 3.500,00 =	€ 78.960,00
-Magazzino: € 20.870,50 - € 3.500,00 =	€ 17.370,50

Espressi in cifra tonda, i valori da porre a base d'asta saranno i seguenti:

-ABITAZIONE (settantanovemila/00)=	€ 79.000,00
-MAGAZZINO (diciassettemila/00)	€ 17.000,00

### 10° QUESITO

Formazione dei lotti.

Vengono costituiti n° 2 lotti: LOTTO N° 1 abitazione, LOTTO N° 2: magazzino.

### 11° QUESITO



**Stato di possesso.**

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava inutilizzata, ma nella piena disponibilità degli esecutati.

## BANDO D'ASTA

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

### LOTTO N° 1

Diritti di piena proprietà su abitazione ai piani 1-2, con accesso dal piano terra, facente -parte di un edificio sito in Comune di Grottazzolina, Via Bolzetta n° 10.

Si sviluppa su due livelli oltre all'ingresso al piano strada; si compone al Piano 1° da un ampio salone, n° 2 vani, un ripostiglio e la scala di collegamento verticale; al Piano 2° da n° 3 vani, la scala ed un bagno, oltre ad una terrazza.

Al Catasto Fabbricati è distinto col foglio 7, particella 437/2, categ. A/3, classe 1, vani 6.5, superficie catastale totale mq 116, RC € 104,07.

Confini (s.e.&o.) come risultante dalle intestazioni catastali attuali:

Nord con ,  e   


Est come a Nord, benché tale spazio sia diventato di uso pubblico;



Sud con ~~Gianni Elina ed Ordani Samuela~~;

Ovest con distacchi da particella 14 catastalmente intestata a ~~XXXXXXXXXX~~ (nato nel ~~XXXX~~) + ~~XXXXXXXXXX~~, distacchi da particella 18 intestata a ~~XXXXXXXXXX~~ + ~~XXXXXXXXXX~~ + ~~XXXXXXXXXX~~ + ~~XXXXXXXXXX~~.

Necessita di sanatoria edilizia, con i relativi oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

Quanto alla certificazione di conformità degli impianti, non essendo stata possibile reperirla, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

**Prezzo base: € 79.000,00 (settantanovemila/00).**

#### LOTTO N° 2

Diritti di piena proprietà su magazzino di mq 67 circa lordi al piano seminterrato, facente parte di un edificio sito in Comune di Grottazzolina, Via Bolzetta n° 12.

Al Catasto Fabbricati è distinto foglio 7, particella 437/1, categ. C/2, classe 7, mq 62, superficie catastale totale mq 75, RC € 80.05.

Confini (s.e.&o.) come risultante dalle intestazioni catastali attuali:

Nord con ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXX~~

Est come a Nord, benché tale spazio sia diventato di uso pubblico;

Sud con ~~XXXXXXXXXX~~

Ovest con terrapieno.



Necessita di sanatoria edilizia, con i relativi oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

• Quanto alla certificazione di conformità degli impianti, non essendo stata possibile reperirla, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

**Prezzo base: € 17.000,00 (diciassettemila/00).**

Fermo, 31.10.2018

**ALLEGATI:**

- 1) Visure catastali storiche;
- 2) N° 2 planimetrie catastali;
- 3) Visure ipotecarie;
- 4) Certificati dell'Anagrafe Comunale;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) CHECK\_LIST.

Il C.T.U.

*Gianni Geom. Giustino*

