

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 110/2015

R.G.

CREDITORE PRECEDENTE:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

ESECATI:

PIETROPAOLI GIUSEPPINA E MONTE-
RUBBIANESI MAURIZIO PER IMMOBILE
SITO A MONTEFIORE DELL'ASO VIA
ALDO MORO F.18 PARTICELLA 425 SUB
2 (APPARTAMENTO) E 425 SUB 10 (GA-
RAGE).

Torre S. Patrizio lì, 25.09.2022.

IL TECNICO

Ing. Ciccale' Francesco
Ciccale' Francesco



Ad evasione dell'incarico ricevuto da codesto Tribunale Civile per mezzo della Dr.ssa. Domizia Perrone, il Tecnico incaricato risponde ai quesiti postigli dal Giudice dell'Esecuzione. **Si tiene a precisare che è stato fatto un accessi insieme al custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie Marche con relativo verbale in data 03.03.2022.**

1. Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del Codice Civile sotto forma di certificazione notarile sostitutiva fino ad atto di acquisto ultraventennale.
2. Verificata la rispondenza dei dati catastali presenti nella certificazione notarile sostitutiva, correttamente indicati.
3. Si allegano: certificato di matrimonio, di residenza e di famiglia del sig. Monterubbianesi Maurizio risulta residente a Pedaso in Via Giacomo Leopardi n. 13 p.1 int.A, mentre la sua mamma Pietropaoli Giuseppina e risiede nel fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare del quale è usufruttuaria e risulta coniugata in regime di separazione dei beni con Monterubbianesi Giampaolo morto il 18/02/2011 a S. Severino Marche. (Si forniscono all'allegato n.7 certificati di famiglia e residenza di Monterubbianesi Maurizio e certificato di residenza di Pietropaoli Giuseppina con certificato di morte del sig. Monterubbianesi Giampaolo).

Provveda l'esperto:

Quesito n°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;

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono siti in Comune di Montefiore dell'Aso.

1. **Appartamento al piano terra, sito nel Comune di Montefiore dell'Aso, in Via Aldo Moro n° 36, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 18 con la p.lla 425 sub 2. cat. A/2, classe 3, vani 4, della superficie di mq. 71 escluse aree scoperte, rendita catastale € 169,40, con nuda proprietà per 1/1 del sig. Monterubbianesi Maurizio nato a MILANO (MI) il 03/05/1967 (C.F. MNTMRZ67E03F205V), riserva del diritto di usufrutto sull'intero bene per la sig.ra PIETROPAOLI GIUSEPPINA, nata ad Amaseno (FR) il 21/03/1942 (CF PTRGPP42C61A256X). L'unità immobiliare fa parte del fabbricato con più appartamenti e confina con Via Aldo Moro, corridoio comune, appartamento di proprietà Marziali (425/3), prospetto su corte comune e prospetto su scarpata comunale**



2. **Garage al piano seminterrato primo**, sito nel Comune di Montefiore dell'Aso, in Via Aldo Moro n° 36, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al **F. 18 con la p.lla 425 sub 10, cat. C/6, classe 2 della consistenza di mq. 18 con superficie lorda di mq. 23, rendita catastale € 26.03**, con nuda proprietà per 1/1 del sig. Monterubbianesi Maurizio nato a MILANO (MI) il 03/05/1967 (C.F. MNTMRZ67E03F205V), riserva del diritto di usufrutto sull'intero bene per la sig.ra PIETROPAOLI GIUSEPPINA, nata ad Amaseno (FR) il 21/03/1942 (CF PTRGPP42C61A256X) **confinante con terrapieno su due lati, corridoio comune, vano scala comune e garage di proprietà Marcozzi e Vazzana (425/9)**.

Le risultanze catastali e le planimetrie allegate ad esse per gli immobili sono corrispondenti tra di loro.

Non occorrerà procedere ad alcun tipo di frazionamento.

Quesito n°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;

- 1) **Appartamento al piano terra**, sito nel Comune di Montefiore dell'Aso, in Via Aldo Moro n° 36, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al **F. 18 con la p.lla 425 sub 2, cat. A/2, classe 3, vani 4, della superficie di mq. 71**.
- 2) **Garage al piano seminterrato primo**, sito nel Comune di Montefiore dell'Aso, in Via Aldo Moro n° 36, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al **F. 18 con la p.lla 425 sub 10, cat. C/6, classe 2 della consistenza di mq. 18 con superficie lorda di mq. 23**.

Trattasi di fabbricato con più appartamenti e rispettivi garage al piano seminterrato, costruito con concessione edilizia n. 55/77, costruzione di muro di sostegno su scarpata stradale Concessione Edilizia prot. n 2995 del 07/10/1978 e successive varianti 26/80 del 16/06/1980, 28/82 del 15/11/1982, costruzione di veranda su appartamento di proprietà Monterubbianesi Maurizio con Concessione Edilizia n. 37, pratica Edilizia 31/86, prot. n. 3597, rilasciata il 7/11/1986, Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 6654 rilasciata il 16/12/1987 per abusi relativi a varianti nei prospetti esterni e cambio di destinazione d'uso dei locali del sottotetto. Abitabilità per tutto l'edificio, rilasciata alla ditta Costruttrice Impresa Edile F.lli Chioini Edilizia s.n.c. pratica n. 87 del 15 dicembre 1988. Il fabbricato, avente struttura portante in cemento armato, è composto da piano seminterrato adibito a garage e diviso in più unità immobiliari aventi un unico ingresso principale, piano terra,



primo e secondo adibiti ad abitazione. Tutte le pareti esterne sono intonacate. Le chiusure verticali delle finestre sono dotate di infissi in legno con tapparelle in plastica, mentre l'ingresso all'appartamento è dotato di portoncino in legno. L'appartamento oggetto della presente perizia è dotato di riscaldamento con impianto autonomo e termosifoni nelle singole stanze. Esso è posto al piano terra ed ha un'altezza di ml. 2,75 e presenta una camera da letto di mq. 17,35, un bagno di circa 7 mq e cucina con soggiorno comunicanti direttamente fra loro senza alcun divisorio interno, diversamente da quanto indicato nell'ultimo progetto approvato e nell'accatastamento per mq. 34 complessivi, portico a cui si accede dalla cucina di mq 10,25 e il suo complessivo stato di manutenzione risulta buono. Per ciò che riguarda il D.P.R. 633/1972 l'appartamento ed il garage non sono soggetti ad IVA in caso di vendita, essendo trascorsi più di 5 anni dal momento della sua realizzazione o ristrutturazione e dall'atto precedente di compravendita del 23/07/1987.

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

L'immobile sito in Montefiore dell'Aso e distinto al **F. 18 con la p.lla 425** è stato costruito a partire dall'anno 1977.

Quesito n°4: 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 si specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive si 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;

Gli estremi delle licenze edilizie e concessioni edilizie degli edifici siti a Montottone sono stati già elencati al precedente quesito n° 2 insieme alla descrizione dei due immobili.

Per l'unità immobiliare 425 sub.2 esistono dei divisori al piano terra, adibito ad appartamento, tra il locale cucina ed il soggiorno che non sono correttamente riportati sia nell'accatastamento che nell'ultimo progetto approvato perché i due locali sono stati uniti e la finestra che dà sul portico è stata spostata dal soggiorno alla parete posta nel locale cucina e pertanto tali difformità possono essere sanate ed hanno un costo di sanatoria pari ad €.1.000,00 e una spesa tecnica di presentazione della pratica pari ad €. 600,00 circa più oneri di legge e IVA.



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

Non sono parte della presente Esecuzione immobili descritti al Catasto dei Terreni.

Quesito n°6: 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 ostantive;

Per quanto riguarda tutti gli immobili i dati catastali coincidono con quelli dell'atto di pignoramento, pertanto non risultano necessarie variazioni al in relazione alla legge n. 1249/39, in quanto che le planimetrie depositate al Catasto Urbano corrispondono con lo stato dei luoghi.

Quesito n°7: appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la 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;

Tutti gli immobili non sono oggetto di divisione ai fini della loro vendita all'asta poiché gli stessi proprietari in toto, alla data dell'atto di pignoramento erano già intestatari dei fabbricati sopra elencati e gli stessi soggetti sono tutti coinvolti nel pignoramento.



Quesito n°8: 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;

**PROVENIENZA STORICO VENTENNALE E STORIA IPOTECARIA DEGLI IMMOBILI SITI IN
COMUNE DI MONTEFIORE DELL'ASO**

Le unità immobiliari site in Montefiore dell'Aso alla via Aldo Moro numero 36, distinte al catasto fabbricati al **F. 18 con la p.lla 425 sub 2, cat. A/2, classe 3, vani 4, della superficie di mq. 71 escluse aree scoperte, rendita catastale € 169,40 e F. 18 con la p.lla 425 sub 10, cat. C/6, classe 2 della consistenza di mq. 18 con superficie lorda di mq. 23, rendita catastale € 26,03** sono pervenute agli attuali intestatari per atto di compravendita del Notaio Vittorio Rosetti di Porto S. Giorgio in data 23/07/1987, rep. 108830/12047, trascritto il 5 agosto 1987 al n. 3529 R.G. e al n. 4847 R.G., per l'intera nuda proprietà al signor Monterubbianesi Maurizio, nato Milano il 03/05/1967, celibe alla data dell'acquisto e per l'intero usufrutto alla signora Pietropaoli Giuseppina, nata ad Amaseno (FR) il 21/03/1942 coniugata in regime di separazione dei beni con Monterubbianesi Giampaolo morto il 18/02/2011 a S. Severino Marche. (Si forniscono all'allegato n.7 certificati di famiglia e residenza di Monterubbianesi Maurizio e certificato di residenza di Pietropaoli Giuseppina con certificato di morte del sig. Monterubbianesi Giampaolo).

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto inoltre delle seguenti formalità:

GRAVAMI

- 1) Iscrizione ipoteca volontaria R.G. n. 8987 R.P. n. 1963 del 24/08/2006 di euro 200.000,00 di cui euro 100.000,00 sorte, a favore di Banca Popolare di Spoleto Società per Azioni con sede in Spoleto, ivi domiciliata presso la propria sede in Piazza Pianciani n. 5.
- 2) Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta l'8 marzo 2012 R.G. n. 1762 R.P. n. 235 di euro 90.000,00, di cui euro 60.000,00 sorte e 30.000,00 spese a favore della Banca del Fermo-Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede in Fermo- Viale Trento n. 72.
- 3) Iscrizione ipoteca giudiziale R.G. n. 1020 R.P. n. 109 del 12/02/2015 per euro 40.000,00 a favore della Società Scudo Investimenti SG SPA A SOCIO UNICO con sede in San Marino, domiciliata presso lo



studio legale dell'Avvocato Di Gerio Chiara, in Via G. Bruno n. 90 in Porto San Giorgio; detta ipoteca è stata iscritta contro il solo Monterubbianesi Maurizio sul diritto di nuda proprietà.

- 4) Atto di pignoramento immobiliare trascritto il 25 giugno 2015 al R.G. 4187 e R.P. 3056, a favore della Banca Popolare di Spoleto SPA, con sede in Spoleto, domiciliata presso lo studio dell'Avvocato Ombretta Palloni, in Viale della Repubblica n. 91/a in Pedaso.

Quesito n°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 insoluite;

Quesito n°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;

Le unità immobiliari sono state interamente misurate sul posto. Il criterio di valutazione utilizzato è stato quello di considerare i valori di mercato più probabili, per zona a poca distanza da Montefiore dell'Aso, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche tecniche e dimensionali degli edifici e dell'epoca di costruzione. Sono stati presi come riferimento i valori del "Listino prezzi per gli immobili" pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ascoli Piceno e dall'Osservatorio Mercato Immobiliare Italiano dell'Agencia del Territorio.

Tali valori sono stati rielaborati anche alla luce della esperienza professionale, maturata dal sottoscritto, nella costruzione e valutazione di edifici, costruiti nella zona interessata, nonché sentito anche il parere di altri colleghi e di agenzie immobiliari che operano e lavorano nel distretto a cui appartiene l'immobile. Tutti i valori sono riferiti alle superfici lorde esterne, tenendo conto del criterio di stima dei punti di merito, con caratteristiche dimensionali e tipologiche degli immobili e la loro collocazione geografica che ne determina la qualità. Il valore di mercato più probabile per ogni tipologia, viene moltiplicato per i rispettivi coefficienti di merito risultanti dall'analisi: V=Valore più probabile

$M = \text{coefficiente di merito globale} = M_1 \times M_2 \times \dots \times M_n$

VC= valore commerciale medio delle compravendite di immobili simili nella zona

S=superficie commerciale Q= quota di proprietà ricadente nella Esecuzione Immobiliare

$V = M \times VC \times S \times Q$ (viene approssimato il valore all'unità).



Il coefficiente di merito globale "M" tiene conto del fatto che l'immobile nella sua zona di riferimento ha determinate caratteristiche che vengono paragonate a quelle di edifici simili.

Gli immobili ubicati a Montefiore dell'Aso sono vendibili in unico lotto comprendente appartamento e garage ad esso abbinato siti entrambi in Via Aldo Moro n° 36.

LOTTO n.1 Appartamento sito in Comune di Montottone distinto al F.18 particella 425 sub. 2 e garage distinto al F. 18 particella 425 sub. 10.

- a) **Appartamento al piano terra, sito nel Comune di Montefiore dell'Aso, in Via Aldo Moro n° 36, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 18 con la p.lla 425 sub 2, cat. A/2, classe 3, vani 4, della superficie di mq. 71.**
- b) **Garage al piano seminterrato primo, sito nel Comune di Montefiore dell'Aso, in Via Aldo Moro n° 36, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 18 con la p.lla 425 sub 10, cat. C/6, classe 2 della consistenza di mq. 18 con superficie lorda di mq. 23.**

Tutti i diritti sugli immobili sopra descritti ai punti nuda proprietà per 1/1 del sig. Monterubbianesi Maurizio nato a MILANO (MI) il 03/05/1967 (C.F. MNTMRZ67E03F205V), riserva del diritto di usufrutto sull'intero bene per la sig.ra PIETROPAOLI GIUSEPPINA, nata ad Amaseno (FR) il 21/03/1942 (CF PTRGPP42C61A256X).

CALCOLO VALORE DELL'APPARTAMENTO E DEL GARAGE DESCRITTI AI PUNTI a) e b)

SUPERFICIE COMMERCIALE DI CALCOLO APPARTAMENTO a)

| Descrizione | Sup. lorda mq. | Coeff. Rid. | Sup. comm. Mq. |
|----------------------|----------------|-------------|---------------------|
| Appartamento P.T° | 70,54 | 1,00 | 70,54 |
| Balcone | 5,27 | 0,30 | 1,58 |
| Terrazza con veranda | 11,40 | 0,30 | 3,42 |
| | | | Totale 75,54 |

$$M=1,01 \quad VC=800,00 \text{ €/mq.} \quad S=75,54 \quad Q=1$$

$$V = M \times VC \times S \times Q = 1,01 \times \text{€} . 800,00/\text{mq} \times 75,54 \text{ mq.} \times 1 = \text{€} . \mathbf{61.036,32}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE CALCOLO GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO PRIMO b)

| Descrizione | Sup. lorda mq. | Coeff. Rid. | Sup. comm. Mq. |
|-------------|----------------|-------------|----------------|
| Garage PT | 24,42 | 1,00 | 24,42 |



| | | | |
|--|--|--|---------------------|
| | | | Totale 24,42 |
|--|--|--|---------------------|

$$M=1,03 \quad VC=300,00 \text{ €/mq.} \quad S=24,42, \quad Q=1$$

$$V = M \times VC \times S \times Q = 1,02 \times \text{€} . 300,00/\text{mq} \times 24,42 \text{ mq.} \times 1 = \text{€} . \underline{7.472,52}$$

Il valore più probabile dell'immobile è **pari alla somma delle due voci, sottraendo a € . 1.600,00 per la sanatoria edilizia, (61.036,32+7.472,52-1.600,00)=€ . 66.908,84 (euro sessantaseimilanovecentotto/84).**

Quesito n°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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Il Fabbricato sito in Comune di Montefiore dell'Aso distinto al F.18 particella 425 sub.2 e sub.10 con nuda proprietà per 1/1 del sig. Monterubbianesi Maurizio nato a MILANO (MI) il 03/05/1967 (C.F. MNTMRZ67E03F205V), riserva del diritto di usufrutto sull'intero bene per la sig.ra PIETROPAOLI GIUSEPPINA, nata ad Amaseno (FR) il 21/03/1942 (CF PTRGPP42C61A256X) è attualmente occupato dalla sig.ra Pietropaoli Giuseppina, che come sopra specificato è anche usufruttuaria delle due unità immobiliari.

Quesito n°12: ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

Quesito n°13: ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Esse sono state fornite tramite gli allegati 1 e 3 (Allegato 1 per la documentazione fotografica e Allegato 3 per le planimetrie con estratto di mappa e mappe censuarie degli immobili in oggetto).



Quesito n°14: 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

MANIFESTO D'ASTA

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LOTTO n.1 | <u>Appartamento sito in Comune di Montefiore dell'Aso distinto al F.18 particella 425 sub 2 al piano terra (interno 1) con garage sito al piano seminterrato particella 425 sub. 10.</u> |
| Confini | <u>L'appartamento (425/2) con Via Aldo Moro, corridoio comune, appartamento di proprietà Marziali (425/3), prospetto su corte comune e prospetto su scarpata comunale, mentre il garage (425/10) con terrapieno su due lati, corridoio comune, vano scala comune e garage di proprietà Marcozzi e Vazzana (425/9).</u> |
| Dati catastali | <u>F.18 particella 425 sub 2 per l'appartamento al piano terra F. 18 particella 425/10 per il garage al piano seminterrato.</u> |
| Proprietà | nuda proprietà per 1/1 del sig. Monterubbianesi Maurizio nato a MILANO (MI) il 03/05/1967 (C.F. MNTMRZ67E03F205V), riserva del diritto di usufrutto per la sig.ra PIETROPAOLI GIUSEPPINA, nata ad Amaseno (FR) il 21/03/1942 (C.F. PTRGPP42C61A256X) |
| Locazione | Nessuna |
| Conformità urbanistica | <u>Gli estremi delle licenze edilizie e concessioni edilizie sono i seguenti:</u> concessione edilizia n. 55/77, costruzione di muro di sostegno su scarpata stradale Concessione Edilizia prot. n 2995 del 07/10/1978 e successive varianti 26/80 del 16/06/1980, 28/82 del 15/11/1982, costruzione di veranda su appartamento di proprietà Monterubbianesi Maurizio con Concessione Edilizia n. 37, pratica Edilizia 31/86, prot. n. 3597, rilasciata il 7/11/1986, Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 6654 rilasciata il 16/12/1987. Abitabilità per tutto l'edificio, rilasciata alla ditta Costruttrice Impresa Edile F.lli Chioini Edilizia s.n.c. pratica n. 87 del 15 dicembre 1988. Risultano difformità rispetto ai progetti depositati e all'accatastamento nel locale soggiorno-cucina. |
| Prezzo base d'asta | <u>€. 66.908,84 (euro sessantaseimilanovecentootto/84) ove sono stati già detratti gli oneri di sanatoria edilizia pari ad €. 1.600,00.</u> |



Quesito n°15: 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;

Viene allegata una copia della perizia conforme alla sopra richiesta normativa (allegato n. 8).

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

Sono state rinnovate visure ipocatastali in data 26/09/2022 e si è riscontrata la completezza e adeguatezza della documentazione di cui all'art. 567 II comma del c.p.c., così come descritti nella certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Si allega la check-list art. 567, redatta in concerto con il custode giudiziario IVG Marche (allegato 9).

Si allegano infine:

- 1) Fotografie eseguite sul posto il 03/03/2022.
- 2) Concessioni Edilizie e relativi elaborati tecnici.
- 3) Estratto di mappa e mappe censuarie degli immobili.
- 4) Visure ipocatastali attuali dalle certificazioni notarili al 26/09/2022.
- 5) Verbale di visita del 03/03/2022 alla presenza del sottoscritto, della sig.ra Pietropaoli Giuseppina e dei rappresentanti del custode giudiziario IVG Marche.
- 6) Dimostrazione spese effettuate.
- 7) Certificati di residenza storici, di famiglia e di matrimonio.
- 8) 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)
- 9) Check list con foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato word.zip.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.
Torre San Patrizio li, 26.09.2022.

IL TECNICO

 Ing. Francesco Cicalà

