

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° 140/2017 promossa da **OMISSIS** c/o **OMISSIS**.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Palmisano Milena.

OGGETTO: Stima di un immobile ad uso opificio in Comune di Falerone,
Via Spineto n° 3/D.



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° 140/2017 promossa da **OMISSIS** c/o

OMISSIS.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Palmisano Milena.

OGGETTO: Stima di un immobile ad uso opificio in Comune di Falerone,
Via Spineto n° 3/D.

***** ***** *****

Con provvedimento del 04.07/2022 (notificato il 08.07.2022) il G.E. Dott.ssa Cecchini Giorgia (successivamente sostituita dal G.E. Dott.ssa Rocchi Lucia) nominava come C.T.U., nella procedura indicata in epigrafe, il sottoscritto Gianni Geom. Giustino, nato a Chieti il 23.02.62, il quale accettava l'incarico prestando giuramento di rito il giorno 21.07.2022. In data 25.01.2023, non avendo ancora ricevuto la documentazione urbanistica già richiesta, il CTU depositava istanza di proroga, che il G.E. concedeva; si fa presente che l'ultima risposta dall'Ufficio Tecnico Comunale è pervenuta solo il 28.03.2023 presso l'Ufficio stesso.

Il G.E. formula al C.T.U. i seguenti quesiti.

1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al G.E. 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 precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

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

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

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

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni.

Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore

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

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

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

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del

frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, 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 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;

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

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

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

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

i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, 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;

l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico

lotto, precisandone con chiarezza i motivi;

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

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

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

p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

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

r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, 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'articolo 567, II co. c.p.c. in modalità telematica PCT.

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

***** ***** *****

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori

(precedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata** ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del **07.02.2023**, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Entro il medesimo termine **di 30 giorni prima dell'udienza** ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati. A tale fine la c.d. "*busta telematica*" dovrà contenere, quale atto principale (in formato .pdf), la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato .pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. manifesto d'asta). L'istanza di liquidazione del compenso (in formato .pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

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 dalla richiesta dell'esperto. In difetto di pagamento nei termini, invita l'esperto a relazionare al G.E. per l'eventuale declaratoria di estinzione per inattività.

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'Agenzia delle Entrate, 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.

***** ***** *****

In data 19.01.2023, su convocazione del Custode Giudiziario, il sottoscritto si recava sul posto per effettuare il sopralluogo.

1° QUESITO

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.

L'immobile, oggetto del pignoramento, è costituito da un opificio che si trova in Comune di Falerone (FM), Via Spineto n° 3/D.

Il fabbricato si articola in un piano fuori terra oltre ad un piano interrato.

E' censito al Catasto Fabbricati come segue:

-Foglio 23, Particella 588/1, categ. D/7, RC € 1.833,24.

L'area di pertinenza è distinta al Catasto Terreni col Foglio 23, Particella 588, qualità ente urbano, mq 1030.

Per una visione dettagliata delle particelle, vedere le allegate visure catastali del 22.11.2022 e del 19.12.2023.

Confini: in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi l'immobile confina con: **OMISSIS**, s.e.&o.

Il pignoramento grava sull'intera piena proprietà spettante ai tre soggetti esecutati in qualità di soci della disciolta società **OMISSIS**, sull'unico immobile pignorato; l'intestazione catastale, che ancora oggi risulta, è la ditta già appartenente ai tre soggetti anzidetti ossia **OMISSIS** (ved. dettaglio relazione Notarile).

Non è necessario eseguire ulteriori divisioni dell'immobile.

2° QUESITO

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

DESCRIZIONE GENERALE

La costruzione ha inizio nell'anno 1987 ed è stata terminata nell'anno 1993, data del rilascio dell'autorizzazione di agibilità (27.05.1993).

L'edificio si articola su un piano fuori terra oltre ad un piano interrato; la copertura è piana in quanto era prevista un'eventuale sopraelevazione; la struttura portante in c.a., i solai prefabbricati, le facciate esterne sono in mattoni a faccia vista; la corte di pertinenza ha una superficie catastale di mq 1030, di cui mq 362 circa coperti dal fabbricato e mq 108 circa coperta dalla rampa di accesso al piano interrato.

PIANO TERRA

Si compone di un ampio locale di forma in pianta ad elle, avente la superficie lorda di circa mq 362, all'interno del quale è stato ricavato un piccolo ufficio di 15 mq circa; una porzione dei mq 362 suddetti è separata dal resto della struttura da un pannello di legno che andrà rimosso in maniera tale da avere un unico ampio locale corrispondente alla planimetria catastale aggiornata in data 19.12.2023; attualmente appare come fosse unito ad altro immobile adiacente a destinazione sempre produttiva, ma sono stati determinati i confini con altra perizia del CTU in data 11.08.2023, l'aggiudicatario dovrà quindi procedere, in accordo con la restante proprietà non pignorata, alla realizzazione di un muro divisorio qualora lo ritenesse necessario.

L'altezza interna dei vani principali è di mt 3,20-3,17.

Le finiture interne sono: pavimenti di tipo industriale, infissi eterni in metallo; gli impianti tecnologici sono pressoché inesistenti in quanto vi è quello elettrico il quale risulta disattivato e comunque da rifare; esiste anche una caldaia che si trova collocata nel vano frazionato distinto con la particella 588/2 non facente parte della presente Procedura Esecutiva; l'utilizzo più compatibile con lo stato attuale è quello di magazzino.

Le finiture interne si presentano in cattivo stato di manutenzione e conservazione, inoltre è da segnalare un'infiltrazione d'acqua proveniente dalla copertura piana, dovuta molto probabilmente al distacco della guaina impermeabile soprastante.

La planimetria catastale attuale è conforme allo stato di fatto.

PIANO SOTTOSTRADA

Il locale posto al piano sottostrada è collegato al piano appena descritto mediante una scala interna, ma vi si accede autonomamente

anche tramite una rampa esterna ed un accesso carrabile della larghezza di mt 3,90.

Ha una superficie lorda di mq 229 circa ed un'altezza interna di mt 3,10 che sarà ridotta a circa mt 3,05 dopo la realizzazione del massetto e del pavimento.

All'interno si presenta allo stato grezzo.

La planimetria catastale attuale è conforme allo stato di fatto.

CORTE ESTERNA

La corte esterna corrispondente alla particella 588 (pignorata) appare come unita all'adiacente corte di pertinenza del fabbricato confinante sopra menzionato (non pignorato) ricadente sulla particella 426, tant'è che l'unico accesso comune è posizionato su quest'ultima particella; in pratica si è costituita di fatto una servitù di passaggio a favore del fondo pignorato.

Tutta la parte antistante al fabbricato preposta al carico e scarico delle merci, oltre che a parcheggio, è rifinita in cemento, mentre le zone retrostanti e laterali sono in terra; il tutto si presenta in discreto stato anche se attualmente l'immobile è in disuso come locale produttivo e viene utilizzato come magazzino/deposito.

***** ***** *****

In base a quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è la Concessione Edilizia n° 67/90 del 27.12.1990 intestata a **OMISSIS**, corredata dall'agibilità del 27.05.1993.

3° QUESITO

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 primo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio tecnico Comunale è la Concessione edilizia n° 40/87 del 02.11.1987 a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "ampliamento di un laboratorio artigianale".

4° QUESITO

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini 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.

Effettuato l'accesso on-line agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falerone mediante istanza del 22.11.2022 sono stati messi

a disposizione del sottoscritto i seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA n° 40/87 del 02.11.1987 a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto “ampliamento di un laboratorio artigianale”.
- 2) CONCESSIONE EDILIZIA n° 67/90 del 27.12.1990 a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto “ampliamento di un laboratorio artigianale – VARIANTE-”
- 3) AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ del 27.05.1993 relativo alle C.E. n° 40/87 e 67/90 suddette.

***** ***** *****

Confrontando dell'ultimo titolo abilitativo con lo stato di fatto si riscontrano alcune modifiche interne e prospettiche. In questo caso la sanatoria comporterebbe la sanzione minima di € 1000,00, pertanto si ritiene, indicativamente, che la regolarizzazione dell'abuso, comprensiva di oneri tecnici, diritti, spese catastali, imposte, possa incidere per € 4.000,00 circa.

Oneri e costi della regolarizzazione saranno dunque a carico dell'aggiudicatario.

La planimetria catastale attuale corrisponde allo stato di fatto.

***** ***** *****

All'infuori di quanto riportato nella presente relazione, non sono stati rintracciati altri documenti utili in quanto non reperibili presso gli uffici preposti. Pertanto, gli accertamenti eseguiti si basano esclusivamente sulla documentazione resa disponibile e qui descritta.

5° QUESITO

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

Non necessario in quanto trattasi di immobili urbani la cui corte di pertinenza non supera i 5000 mq.

6° QUESITO

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.

I dati riportati nelle note di Trascrizione del pignoramento (Trascr. 2661/2003, 4528/2017 e 5349/2017), ossia foglio 23, particella 588, non corrispondono più alla visura catastale attuale a seguito della variazione (frazionamento) avvenuta in data 19.12.2023 mediante la quale l'unità immobiliare ha assunto il nuovo identificativo di particella 588/1, riguardo all'intestazione risulta ancora in ditta **OMISSIS** (ved. spiegazione riportata nella Trascrizione 4870 del 24.11.1987 della relazione notarile in data 06.10.2017 presente nel fascicolo telematico).

La planimetria catastale, a seguito dell'aggiornamento eseguito dal CTU, corrisponde allo stato di fatto.

7° QUESITO

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 divisionale.

TRASCR. 4870 del 24.11.1987 (dati estrapolati anche da certificazione notarile già in Atti)

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Danielli Mario del 18.11.1987, rep. 27726/10336.

A vantaggio della particella 588 e della relativa accessione, l'alienante costituisce la servitù di passaggio, pedonale e con ogni mezzo, da esercitarsi a carico dell'intero spazio inedificato, facente parte della restante sua proprietà, distinta, questa, con la particella 426 (ex 426/a) del foglio 23 di Falerone, servitù che espressamente viene accettata dalla Società acquirente.

-Terreno a Falerone distinto al Catasto Terreni col foglio 23, partic. 588 ex 426/d, di mq 1030 (sul quale oggi sorge l'immobile oggetto del pignoramento).

-Omesso altro immobile.

***** ***** *****

Inoltre, dalla relazione notarile redatta dal Not. Di Tuoro Francesco, depositata agli Atti, risulta quanto segue:

OMISSIS

***** ***** *****

Gli immobili non necessitano di divisione in quanto è stata pignorata l'intera piena proprietà spettante ai tre comproprietari ed ex soci.

8° QUESITO

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

TRASCR. 4870 del 24.11.1987 (dati estrapolati anche da certificazione notarile già in Atti)

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Danielli Mario del 18.11.1987, rep. 27726/10336.

A vantaggio della particella 588 e della relativa accessione, l'alienante costituisce la servitù di passaggio, pedonale e con ogni mezzo, da esercitarsi a carico dell'intero spazio inedificato, facente parte della restante sua proprietà, distinta, questa, con la particella 426 (ex 426/a) del foglio 23 di Falerone, servitù che espressamente viene accettata dalla Società acquirente.

-Terreno a Falerone distinto al Catasto Terreni col foglio 23, partic. 588 ex 426/d, di mq 1030 (sul quale oggi sorge l'immobile oggetto del pignoramento).

-Omesso altro immobile.

***** ***** *****

Inoltre, dalla relazione notarile redatta dal Not. Di Tuoro Francesco, depositata agli Atti, risulta quanto segue:

OMISSIS

ISCR. 712 del 30.04.1999

Ipoteca Volontaria per € 625.000,00 di cui € 375.000,00 per capitale, da pagare in 10 anni.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Rossi Alfonso del 22.04.1999, rep. 119158/12589.

LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, FINO ALLA COMPLETA ED EFFETTIVA RESTITUZIONE DELL'INTERO CAPITALE FINANZIATO, L'INTERESSE ANNUO PARI AL 4,75% (QUATTRO VIRGOLA SETTANTACINQUE PERCENTO) DETTO TASSO RIMARRA' INVARIATO PER TUTTA LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO. SI CONVIENE ESPRESSAMENTE FRA LE PARTI CHE E' DATA FACOLTA' ALLA PARTE FINANZIATA TRASCORSI I PRIMI TRE ANNI DI

AMMORTAMENTO E CON FINANZIAMENTO IN REGOLARE AMMORTAMENTO DI CHIEDERE A PARZIALE MODIFICA DI QUANTO PREVISTO AL PUNTO 1) DELL'ART. 5 DELL'ISCRIVENDO ATTO, L'APPLICAZIONE DEL TASSO VARIABILE PER IL RESTANTE PERIODO DI ANNI SETTE. TALE TASSO VIENE FIN DA ORA STABILITO PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURO INTERBANK OFFERED RATE A SEI MESI (EURIBOR/365) VIGENTE NEI MESI DI NOVEMBRE E MAGGIO E PUBBLICATA DI NORMA DA "IL SOLE 24 ORE"ARROTONDATA ALLO 0,005 (ZERO VIRGOLA ZERO ZERO CINQUE) PIÙ VICINO MAGGIORATA DI UNO SPREAD DI PUNTI 1,50 (UNO VIRGOLA CINQUANTA). OGNI VARIAZIONE DI TASSO AVRA' DECORRENZA DAL PRIMO GIORNO DEL SECONDO MESE SUCCESSIVO A QUELLO DELLA RILEVAZIONE IN CUI SI E' VERIFICATA LA VARIAZIONE, PRECISANDO CHE TALE ULTIMO TASSO NON POTRA' MAI ESSERE INFERIORE AL 2,50% (DUE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO).LA RICHIESTA DELLA MODIFICA DELLA CONDIZIONE DI TASSO DOVRA' PERVENIRE ALL'UFFICIO CREDITI SPECIALI BANCA - VIA **OMISSIS** CON LETTERA RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO ALMENO TRE MESI PRIMA DELLA SCADENZA DEL PERIODO INDICATO AL PUNTO PRECEDENTE; SI PRECISA CHE IN ASSENZA DI RICHIESTA O QUALORA QUESTA NON PERVENGA ENTRO IL TERMINE INDICATO, IL FINANZIAMENTO PROSEGUIRA' AL TASSO PREVISTO AL PUNTO 1) DEL PRESENTE ARTICOLO. AD OGNI VARIAZIONE COME SOPRA PREVISTA FERME LE QUOTE DI RIMBORSO DI CAPITALE ORIGINARIO VERRANNO AUMENTATE O DIMINUITE LE QUOTE DI INTERESSI E QUINDI VARIATE LE SINGOLE RATE SEMESTRALI DI AMMORTAMENTO. LA PARTE FINANZIATA PRENDE ATTO CHE QUALORA VENISSE MENO IN VIA DEFINITIVA O TEMPORANEA LA DISPONIBILITA'

*DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO SOPRA INDICATO, LO STESSO SARA' SOSTITUITO CON ALTRO EQUIVALENTE CHE LA BANCA SI RISERVA DI INDIVIDUARE, FATTO SALVO IL PRINCIPIO DELLA CONTINUITA' DEI CONTRATTI. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA E FAVORE DELLA BANCA. IL TASSO DI MORA VIENE CONVENUTO, E SPECIFICATAMENTE APPROVATO DALLA PARTE FINANZIATA, IN PUNTI 4 (QUATTRO) IN PIÙ DI QUELLO ORDINARIO CONVENUTO NEL PRESENTE ATTO. AI SENSI DELL'ART.39 TERZO COMMA DEL D.L. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 L'AMMONTARE DELLA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO SIANO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER CAPITALE ED INTERESSI ANCHE RIVALUTATI PER L'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE. PER LA ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 C.C. E DELL'ART. 30 C.P.C.: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN **OMISSIS** ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, EX ART. 39, PRIMO COMMA T.U.; - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA IN FALERONE ALLA VIA SPINETO 3/D O IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA COMUNALE DI FALERONE OVE LA BANCA POTRA' NOTIFICARE OGNI E QUALSIASI ATTO, ANCHE DI NATURA PROCESSUALE.*

-Immobile a Falerone distinto al Catasto Fabbricati col foglio 23, partic. 588.

ISCR. 415 del 27.03.2002

Ipoteca Giudiziale per € 48.000,00 di cui € 34.850,06 per capitale.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata (Sez. distaccata di Civitanova Marche), rep. 708 del 22.11.2001.

*LA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE E IN ESTENSIONE ALLA IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI FERMO IN DATA 23.11.2001 AL N. 1546 REG. PART. A FAVORE DELLA STESSA **OMISSIS** CONTRO **OMISSIS** ED IN VIRTÙ DELLO STESSO DECRETO INGIUNTIVO N.561\01 REP. 708 EMESSO IN DATA 22.11.2001 DAL TRIBUNALE DI MACERATA SEZIONE DISTACCATA DI CIVITANOVA MARCHE. SI PRECISA CHE SU PARTE DELLA SOMMA INGIUNTA E PRECISAMENTE SU EURO 33.118,02 (PARI A LIRE 64.125.447) DECORRONO DAL 21.11.2001 GLI INTERESSI AL TASSO DI MORA CONVENUTO PARI, A TALE DATA, AL 10,325% (5,325 - TASSO INIZIALE 4% + INDICIZZAZIONI DELL'EURIBOR A SEI MESI - E 5 PUNTI DI MORA).*

-Immobile a Falerone distinto al Catasto Fabbricati col foglio 23, partic. 588.

-Terreno a Falerone distinto al Catasto Terreni col foglio 23, partic. 588;

-Omesso altro immobile.

TRASCR. 2661 del 13.05.2003

Pignoramento.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto del Tribunale di Fermo, rep. 278 del 20.03.2003.

-Immobile a Falerone distinto al Catasto Fabbricati col foglio 23, partic.
588.

TRASCR. 4528 del 28.07.2017

Pignoramento.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto del Tribunale di Fermo, rep. 1487 del 10.07.2017.

-Immobile a Falerone distinto al Catasto Fabbricati col foglio 23, partic.
588.

TRASCR. 5349 del 02.10.2017

Pignoramento in rettifica (rif. Trascr. 4528/2017).

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto del Tribunale di Fermo, rep. 1487 del 10.07.2017.

*A RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 28.7.2017 REG. PART.
N. 4528 REG. GEN. N. 6212 SI DICHIARA CHE **OMISSIS** SONO
COMPROPRIETARI IN REGIME DI CONTITOLARITA' O COMUNIONE
INDIVISA PER LE QUOTE RISPETTIVAMENTE DI 6/8 QUANTO A **OMISSIS**,
1/8 QUANTO A **OMISSIS** E 1/8 QUANTO A **OMISSIS** DELLO
STABILIMENTO INDUSTRIALE SITO IN COMUNE DI FALERONE ALLA VIA
SPINETO N. 3D DISTINTO AL NCEU DI DETTO COMUNE ALLA PARTITA
1035, FOGLIO 23, PARTICELLA 588, P. S1-T.*

-Immobile a Falerone distinto al Catasto Fabbricati col foglio 23, partic.
588.

ISCR. 329 del 20.03.2019

Ipoteca volontaria in rinnovazione (rif. Iscr. 712/1999)

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Rossi Alfonso del 22.04.1999, rep. 119158/12589.

-Immobile a Falerone distinto al Catasto Fabbricati col foglio 23, partic.
588.

9° QUESITO

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.

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

Il mercato immobiliare di Falerone è scarsamente attivo in quanto trattasi di località posta nell'entroterra e non servita da grandi infrastrutture.

Dalle ricerche esperite presso nel sito dell'Agenzia delle Entrate (rif. primo semestre 2023) sono emersi i seguenti valori venali:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

ⓘ Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare è condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FALERONE

Fascia/zona: Periferica/PIANE DI FALERONE E DINTORNI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	230	310	L	1,2	1,7	L
Capannoni tipici	Ottimo	310	430	L	1,6	2,4	L
Laboratori	NORMALE	510	690	L	2,5	3,5	L

Per il caso in esame la tipologia più adeguata è quella di "Capannoni tipici in condizioni normali" che, secondo la tabella soprastante, vede una quotazione minima di €/mq 230 e massima di €/mq 310 (media €/mq 270).

***** ***** *****

Altra ricerca è stata effettuata nel sito "Borsino Immobiliare", dal quale si evincono le seguenti quotazioni:

Fatte queste considerazioni, entrando nel merito della stima, avendo una superficie commerciale lorda di circa mq 553,60, si ottiene il seguente risultato.

-Quotazione media OMI: €/mq 270;

-Quotazione Borsino Immobiliare: €/mq 320.

-VALORE VENALE MEDIO DI RIFERIMENTO:

(€/mq 270 +€/mq 320) / 2 =€/mq 295

il valore in condizioni di normalità sarebbe il seguente:

mq 553,60 x €/mq 295 = € 163.312,00

A questo risultato, andrà applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,775 che tenga conto dell'epoca di costruzione del fabbricato (anno 1993, data agibilità).

Il risultato che si ottiene è il seguente:

€ 163.312,00 x 0,775 = € 126.566,80

Si dovrà inoltre tenere conto delle spese tecniche e sanzioni correlate alla pratica di sanatoria edilizia da presentare, oltre al nuovo accatastamento da fare; per tutto ciò, si è stimato un costo di circa € 4.000,00:

€ 126.566,80 - € 4.000,00 = € 122.566,80

Infine si dovrà tenere conto delle opere da eseguire per rendere nuovamente fruibile la struttura (impianti tecnologici completi, rimozione pannello in legno dell'ala Nord-Ovest del piano terra, realizzazione massetti e pavimenti al piano interrato, divisione materiale mediante parete della porzione stralciata distinta con la particella 588/2, revisione e/ sostituzione della guaina impermeabilizzante della copertura piana, ecc.), per un importo prevedibile di circa € 60.000:

€ 122.566,80 - € 60.000,00 = € 62.566,80

Infine, trattandosi di vendita forzata legata ad una Procedura Esecutiva, si ritiene di dover applicare un'ulteriore detrazione del 20%, che rappresenterà il valore finale da porre a base d'asta:

€ 62.566,80 - 20% = € 50.053,44

Espresso in cifra tonda, il valore da porre a base d'asta sarà pari ad € 50.000,00 (cinquantamila/00)

***** ***** *****

1. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per Legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.**
2. **La valutazione dei beni è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc.).**

10° QUESITO

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.

Non necessario in quanto trattasi di una sola unità immobiliare pignorata per l'intera piena proprietà.

11° QUESITO

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. 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.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità degli Esecutati.

Quanto alla verifica se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene dei debitori pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, lo scrivente tecnico non ha le notizie ed i dati necessari e/o utili ad indicare se il bene oggetto di pignoramento sia gravato da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene dei debitori pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

12 QUESITO

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Si presume che non siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su laboratorio artigianale sito in Comune di Falerone, Via Spineto n° 3/D.

Si compone di un piano terra della superficie lorda di circa mq 362 ed un piano interrato della superficie lorda di circa mq 229.

Al Catasto Fabbricati è distinto come segue: Foglio 23, Particella 588/1, categ. D/7, RC € 1.833,24.

L'area di pertinenza è distinta al Catasto Terreni col Foglio 23, Particella 588, qualità ente urbano, mq 1030.

Per una visione dettagliata delle particelle, vedere le allegare visure catastali del 22.11.2022 e del 19.12.2023.

Confini in base alle risultanze catastali attuali ed allo stato dei luoghi: **OMISSIS**, s.e.&o.

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

L'accesso avviene attraverso l'area adiacente, appartenente ad altra ditta, in virtù di servitù di passaggio a favore di cui all'Atto Not. Danielli Mario del 18.11.1987, rep. 27726/10336 (ved. TRASCR 4870/1987); inoltre, per l'individuazione degli esatti confini rispetto all'immobile adiacente, si veda altra perizia redatta in data 11.08.2023 sempre nel corso della presente Esecuzione Immobiliare.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla lettura completa della relazione tecnica.

Prezzo base: € 50.000,00 (cinquantamila).

Fermo, 23.01.2024

Il C.T.U.

Gianni Geom. Giustino





ALLEGATI:

- 1) Visure catastali storiche;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Mappa catastale;
- 4) Visure ipotecarie;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Certificati dell'Anagrafe Comunale;
- 7) CHECK LIST.