

TRIBUNALE DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare
N° 32/2013 R.G.E.

Promossa da
Cerved Credit Management SPA

Contro



TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°32/2013 promossa da

Cerved Credit Management SPA

Contro

████████████████████

OGGETTO: Relazione tecnica del CTU

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giorgia Cecchini nell'udienza del 11/04/2021 nomina Esperto nella presente stima immobiliare il sottoscritto Geom. Malvatani Pierluigi di Fermo che il 18 Ottobre 2019 accetta l'incarico di rispondere al quesito redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct. In data 21/09/2021 è stata richiesta la proroga per la consegna della relazione ed in data 23/11/2021 il got ha rinviato l'udienza al giorno 26/04/2022. I quesiti richiesti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

1) in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE 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 registi 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 registi 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.

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.

2) 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.

3) 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.

4) Compito 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 47/1985;*
- d) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto "c", 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'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifiche 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, verifiche, 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;*
- 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'Agencia 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;*
- 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 cp.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 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 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 idonealmente 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 Il 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, Il 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.*

Il sottoscritto CTU, assunto l'incarico in data 18/10/2019, ha effettuato un primo controllo agli atti di causa e constatato che al pignoramento immobiliare n°32/2013 sono stati riuniti anche i pignoramenti immobiliari n°83/2013 e n°80/2014 e di conseguenza gli immobili eseguiti risultano essere:

- **Pignoramento Immobiliare n°32/2013** riguardante gli immobili siti a Porto Sant'Elpidio in Via Della Liberazione n°5 e 7 censiti al **Foglio 26 con la particella 701 sub 1 e 3;**

- **Pignoramento Immobiliare n°83/2013** riguardante gli immobili siti a Porto Sant'Elpidio in Via Della Liberazione n°5 censiti al **Foglio 26 con la particella 701 sub 4**;
- **Pignoramento Immobiliare n°80/2014** riguardante gli immobili siti a Porto Sant'Elpidio in Via Umbria censiti al **Foglio 8 con la particella 586 sub 1 e 4** e gli immobili siti a Porto Sant'Elpidio in Via della Liberazione n.5 e 7 censiti al **Foglio 26 con la particella 701 sub 1, 3, 5, 6, 7, e 4.**

Il creditore procedente:

1) Ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** la quale risale al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;

2) Ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale riguardante gli immobili;

- Non ha depositato il certificato catastale storico;

- Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali degli immobili;

3) Non è stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati, che il Ctu ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) dal quale risulta che il [REDACTED] **sono uniti in matrimonio a Fermo** (Allegato n°1).

- Il Ctu ha provveduto a reperire presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Fermo l'estratto per riassunto del Certificato di Matrimonio (Allegato n°2) dal quale risulta che i [REDACTED] **in data 08/04/1961 si sono uniti in matrimonio a Fermo** e dal quale risulta non esserci **nessuna annotazione.**

Dopo aver effettuato in data 22/11/2021 il sopralluogo presso gli immobili oggetto dell'esecuzione nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via della Liberazione n.7 e in data 20/12/2021 il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Umbria e svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Porto Sant'Elpidio, la Conservatoria dei RR.II di Fermo, l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno ufficio distaccato di Fermo, allo scopo di reperire la documentazione e i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, si riportano le risultanze di seguito descritte.

QUESITO N. 4a

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.

Data la consistenza e la conformazione dell'unità oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno, per una migliore appetibilità dello stesso, la formazione di 4 lotti:

LOTTO 1:

- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n.7, piano T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al Foglio 26 con la particella 701 sub 1, cat. C/3, classe 3, mq. 104, rendita € 456,55.
- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n.5, piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al Foglio 26 con la particella 701 sub 7, cat. C/2, classe 1, mq. 32.00, rendita € 66,11.

L'unità immobiliare confina a ovest con vano scala condominiale, a nord, sud ed est con corte condominiale.

LOTTO 2:

- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n.5, piano 1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al Foglio 26 con la particella 701 sub 3, cat. A/2, classe 4, vani 7, rendita € 614,58;
- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n.5, piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al Foglio 26 con la particella 701 sub 5, cat. C/6, classe 4, mq. 49.00, rendita € 189,80;

QUESITO N. 4b

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;

Le unità immobiliari che costituiscono i lotti n. 1, 2 e 3 fanno parte di un fabbricato plurifamiliare realizzato tra gli anni 1977/1980 in struttura portante in cemento armato, costituito da 4 piani fuori terra ed 1 piano interrato, sito in Via Della Liberazione n. 5 e 7, in una zona periferica della città. Il fabbricato è diviso a metà dal vano della scala condominiale che collega tutti piani. Le proprietà [REDACTED] [REDACTED] oggetto di esecuzione corrispondono all'intera metà del fabbricato lato est, da cielo a terra.

LOTTO 1: Locale al piano terra del fabbricato di mq commerciali 115,00 ed altezza utile pari a m. 3.07 con destinazione a laboratorio artigianale. E' provvisto di un bagno e di un piccolo ufficio.

Fa parte del lotto anche un locale del piano interrato al quale si accede tramite una rampa di accesso esterna nel lato sud del fabbricato che da su Via Della Liberazione. Il locale ha una destinazione ad uso magazzino del laboratorio, è provvisto di un wc ed un accesso carrabile per una superficie complessiva di circa mq. 40,00 ed un'altezza utile di m. 2,20. E' provvisto di impianto elettrico e idrico e pavimentazione in battuta di cemento.

LOTTO 2: Il lotto è formato da un appartamento sito al piano primo del fabbricato al quale si accede tramite il vano scala interno condominiale il quale è provvisto da una scala che collega tutti i piani ed un ascensore. L'appartamento è formato da una cucina, un soggiorno, 2 camere, un camera armadio, un bagno, un wc e un corridoio, il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 117,00 ed un'altezza utile di m. 2.80. Nei lati nord, sud ed est sono presenti dei balconi per una superficie di mq. 26.00. L'unità immobiliare ha pavimentazioni in granito nella zona giorno ed in corridoio, in parquet nelle camere e in piastrelle in ceramica nei bagni. Gli infissi interni sono in legno con vetro singolo e provvisti di tapparelle in plastica. L'impianto termico è autonomo provvisto di caldaia a metano e terminali con

radiatori in ghisa. L'appartamento si presenta in discrete condizioni, completamente funzionante.

Fa parte del lotto anche il piano interrato al quale si accede tramite la scala interna e tramite una rampa di accesso esterna nel lato sud del fabbricato che da su Via Della Liberazione. Il piano interrato è diviso in tre parti: una parte, di mq. 52,00, ha una destinazione a taverna la quale è provvista di una cucina ed un camino, pavimentazione in gres; l'altra parte di mq. 47.50 è destinata a garage provvisto di accesso carrabile. Tutto il piano ha un'altezza utile di m. 2.90.

LOTTO 3: Il lotto è formato da un appartamento sito al piano secondo ed una porzione del piano terzo del fabbricato al quale si accede tramite il vano scala interno condominiale il quale è provvisto da una scala che collega tutti i piani ed un ascensore. L'appartamento è formato da un soggiorno-cucina, 2 camere, un camera armadio, un bagno, un wc e un corridoio, il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 117,00 ed un'altezza utile di m. 2.80. Nei lati nord, sud ed est sono presenti dei balconi per una superficie di mq. 26.00. L'unità immobiliare ha pavimentazioni in granito nella zona giorno ed in corridoio, in parquet nelle camere e in piastrelle in ceramica nei bagni. Gli infissi interni sono in legno con vetro singolo e provvisti di tapparelle in plastica. L'impianto termico è autonomo provvisto di caldaia a metano e terminali con radiatori in ghisa.

Nel soggiorno si trova una scala a chiocciola che lo collega alla mansarda del piano terzo. Alla mansarda si può accedere anche tramite la scala condominiale che collega tutti i piani. La mansarda è costituita da un locale nel quale è stata realizzata una cucina ed un piccolo bagno per una superficie commerciale di circa mq. 75,00. Nel lato sud è provvisto di un terrazzo di mq. 30,00 e nel lato nord di un altro terrazzo di circa mq. 11,00 nel quale, per una metà, è stata realizzata una chisura a vetri non autorizzata.

Tutta l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni, completamente funzionante.

LOTTO 4: il lotto 4 e' formato dalla porzione da cielo a terra di un fabbricato di 3 piani fuori terra destinato a civile abitazione comprensivo di una piccola corte

esterna di mq. 49.00. L'immobile si trova in Via friuli n°13 e 15, in una zona centrale della città ricca di infrastrutture.

Il piano terra è formato da un locale destinato a magazzino di circa mq commerciali 84,00 ed un'altezza utile di m. 3,00. Si accede al locale tramite due eccessi esterni, è provvisto di pavimentazione in battuta di cemento, pareti intonacate, infissi interni in legno con vetro singolo e esterni con avvolgibili in plastica. E' presente l'impianto elettrico. Sempre al piano terra, nel lato nord, ci sono due locali ai quali si accede esternamente dalla corte lato ovest: uno destinato a magazzino ed uno destinato a lavanderia il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 22,00 ed un'altezza utile di m. 2,50. Entrambi i locali risultano pavimentati, con pareti intonacate e provvisti di impianto idrico e elettrico.

Sempre al piano terra, lato ovest, è presente una tettoia di mq. 18,60, chiusa su tre lati e realizzata con struttura portante il legno e copertura in pannelli sandwich.

Il piano primo, al quale si accede tramite una scala esterna, è un appartamento formato da un soggiorno-cucina, un piccolo ripostiglio, 2 camere, un bagno e un disimpegno, il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 84,00 ed un'altezza utile di m. 2.97. Nei lati est e sud sono presenti dei balconi per una superficie di mq. 6.20. L'unità immobiliare ha pavimentazioni in parquet in tutta la superficie tranne che in bagno nel quale troviamo una pavimentazione in quarzo e rivestimenti in ceramica. Gli infissi interni sono in legno con vetro doppio e provvisti di tapparelle in plastica. L'impianto termico è autonomo provvisto di caldaia a metano e terminali con radiatori in alluminio.

Fa parte del lotto anche il sottotetto al quale si accede dal piano primo tramite una scala retrattile sita nel ripostiglio. Il sottotetto ha una superficie di mq. 84,00 ed un'altezza che va da m. 2.10 a m.0.00.

Tutto l'immobile si trova in buone condizioni.

La vendita non è soggetta ad Iva poiché chi vende è un soggetto privato e quindi non titolare di partita Iva.

QUESITO N. 4c

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 47/1985.

La costruzione del fabbricato che costituisce i lotti n. 1, 2 e 3 è iniziata nell'anno 1977.

La costruzione dell'immobile del lotto n. 4 risale anch'essa intorno agli anni '70.

QUESITO N. 4d

Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza 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'art.36 del D.P.R. 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.

Dalla ricerca all'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio risulta che, per l'immobile sito in Via Della Liberazione riguardante i LOTTI N. 1-2 e 3 sono state presentate (Allegato n°3):

- **Concessione Edilizia n°78 del 11/06/1977** rilasciata al [REDACTED] per eseguire la costruzione di un edificio nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via XX Settembre;

- **Concessione Edilizia n°630 del 04/05/1979** rilasciata ai [REDACTED] per la voltura a proprio nome della Concessione Edilizia n. 78 del 11/06/1977 relativa alla costruzione di un edificio nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via XX Settembre.

- **Concessione Edilizia n°774 del 11/10/1979** rilasciata ai [REDACTED]
[REDACTED] per la modifica di un edificio nel
Comune di Porto Sant'Elpidio, lott. [REDACTED]
- **Concessione Edilizia n°1342 del 01/02/1982** rilasciata ai [REDACTED]
[REDACTED] relativa alla variante di un
edificio nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via XX Settembre.
- **Concessione Edilizia n°1509 del 30/08/1982** rilasciata ai [REDACTED]
[REDACTED] per la costruzione di una rampa
di accesso e garage nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Della Liberazione.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n°1280 rilasciata il 15/05/2001** [REDACTED]
[REDACTED] per l'ampliamento del piano S1 ad uso magazzino, la realizzazione di
un locale ad uso taverna ed ampliamento del garage autorizzato e l'ampliamento
del piano sottotetto ad uso soffitta.
- **Attestazione di abitabilità e agibilità prot. 4503 del 18/11/2002** dell'immobile di
civile abitazione con annesso laboratorio.

I piani S1, T e 3 risultano conformi allo stato autorizzato, mentre i piani 1 e 2 hanno delle piccole difformità a livello di distribuzione degli spazi interni le quali possono essere sanate, in base alle attuali norme edilizie, con la presentazione di una CILA in sanatoria ed il contestuale pagamento di una sanzione economica pari a € 1000,00.

Per l'immobile in Via Friuli riguardante il LOTTO N.4 presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio risulta:

Concessione Edilizia in Sanatoria n°1372 rilasciata il 10/08/2001 al [REDACTED]
[REDACTED] per la costruzione di n.2 accessori al piano terra, costruzione di una tettoia e aumento di altezza al piano sottotetto.

L'immobile esecutato risulta conforme allo stato autorizzato.

QUESITO N. 4e

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

Non sono presenti terreni tra gli immobili eseguiti.

QUESITO N. 4f

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.

In merito all'immobile di Via della Liberazione descritto al Foglio n. 26 Particella 701 sub 1, 3, 4, 5, 6, 7, dagli accertamenti catastali effettuati, risulta che negli atti, sono presenti due piani interrati e nessun piano terra. Infatti il sub 1 e i sub 5, 6 e 7 riguardano tutti il piano interrato, il sub 3 indica il piano 1 mentre il sub 4 i piani 2 e 3. Nessun subalterno riguarda il PT.

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno si è venuti a conoscenza che, nella variazione catastale effettuata con Mod.44 n. 1424 del 18/03/1987, con la quale si variava il piano interrato ed i piani 2 e 3, erroneamente è stato soppresso il subalterno che identificava il piano terra (sub 2) invece del subalterno 1 che doveva essere soppresso e variato.

Per riuscire a sistemare la storia catastale dell'immobile è necessario sopprimere il sub 1 (il quale risulta essere un duplicato dei sub 5, 6 e 7 e che doveva essere soppresso con la variazione n. 1424 del 18/03/1987) e ripristinare il sub 2 che riguarda il piano terra erroneamente soppresso.

Nell'udienza del 21/06/2022 si dava mandato al CTU di provvedere alla variazione catastale a rettifica (Allegato n°11).

In considerazione ai pignoramenti N. 32/2013, 83/2013 e 80/2014 ed alla variazione catastale effettuata, le proprietà oggetto di esecuzione risultano (Allegato 4):

- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n.7, piano T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 26 con la particella 701 sub 2, cat. C/3, classe 3, mq. 105, rendita € 460,94.**
- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n.5, piano 1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al Foglio 26 con la particella 701 sub 3, cat. A/2, classe 4, vani 7, rendita € 614,58;
- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n.5, piano 2-3, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 26 con la particella 701 sub 4, cat. A/2, classe 4, vani 10,5, rendita € 921,88;**
- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n.5, piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 26 con la particella 701 sub 5, cat. C/6, classe 4, mq. 49.00, rendita € 189,80;**
- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n.5, piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 26 con la particella 701 sub 6, cat. A/2, classe 1, vani 1,5, rendita € 77,47.**
- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n.5, piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 26 con la particella 701 sub 7, cat. C/2, classe 1, mq. 32.00, rendita € 66,11;**
- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Friuli n.13, piano T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 8 con la particella 586 sub 1, cat. C/2, classe 4, mq. 81, rendita € 267,73;**

- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Friuli n.15, piano T-2, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 8 con la particella 586 sub 4, cat. A/2, classe 3,. Vani 6, rendita € 433,82.**

QUESITO N. 4g

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

Per quanto riguarda l'immobile sito nel Comune di **Porto Sant'Elpidio in Via Della Liberazione n. 5 e 7 e descritto al Foglio 26 particella 701 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7** risulta essere di proprietà dei Sig.ri:

- [REDACTED] -
proprietà per ½;

- [REDACTED] -
proprietà per ½.

In virtù di edificazione su area acquistata con atto del Notaio Sabatini in data 29/12/1978 rep.106664/23549 trascritto a Fermo con rep. n. 220 in data 12/01/1979 e successiva divisione con atto del Notaio Sabatini in data 29/12/1978 rep. n.106665/23550 trascritto a Fermo con rep.n. 441 in data 24/01/1979. (Allegato n°5).

Per quanto riguarda l'immobile sito nel Comune di **Porto Sant'Elpidio in Via Friuli n°13 e 15 e descritto al Foglio 8 particella 586 sub 1, 4** risulta essere di proprietà del Sig.:

- [REDACTED] -
proprietà per 1/1.

In virtù di edificazione su area pervenuta con atto del Notaio Adalberto Danielli in data 10/03/1967 rep. n. 8915/3427, trascritto il 14/03/1967 con rep. n.959. (Allegato n°6).

Si precisa che i beni descritti al Foglio 8 particella 586 sub 1 e 4 risultano erroneamente intestati catastalmente ai sig. [REDACTED]

QUESITO N. 4h

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;

Per i beni oggetto dei lotti n.1 -2 e 3: **Foglio 26 particella 701 sub 2, 3, 4, 5, 6, e 7**

- il fabbricato è di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½, in virtù di edificazione su area pervenuta con atto di acquisto del Notaio Sabatini del 29/12/1978, rep. n.106664/23549, trascritto a Fermo in data 12/01/1979 al rep. n.220 e successiva divisione a rogito Notaio Sabatini in data 29/12/1978 rep. n.106665/23550, trascritto a Fermo in data 24/01/1979 al rep. n.441.

Per i beni oggetto del lotti n.4: **Foglio 8 particella 586 sub 1, e 4**

- il fabbricato appartiene al [REDACTED] in virtù di edificazione su area pervenuta con atto a rogito del Notaio Adalberto Danielli del 10/03/1967 rep. n.8915/3427, trascritto il 14/03/1967 al n.959 r.p.

Sull'immobile risultano le seguenti formalità (Allegato n°7):

- IPOTECA VOLONTARIA N. 2595 R.P. del 22/11/2006

in favore della Banca Delle Marche Spa con sede in Ancona per € 320.000,00 contro [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per 1/2 a garanzia di un mutuo di € 160.000,00, concesso alla Sig.ra [REDACTED] con atto del Notaio Luciano [REDACTED]

varriale del 15/11/2006 rep. n.69759/8136 gravante sull'immobile sito a Porto Sant'Elpidio e censito al catasto urbano al foglio 26, particella 701 sub 3:

A margine di detta ipoteca risulta un annotamento risalente al 02/12/2011 al rep. n.1686 riguardante il prolungamento della durata del mutuo.

- IPOTECA VOLONTARIA N. 621 R.P. del 12/03/2007

in favore della Banca Popolare di Ancona Spa con sede a Jesi per € 390.000,00 contro [REDACTED] per 1/2 a garanzia di un mutuo di € 260.000,00, concesso alla [REDACTED] con atto del Notaio Luciano varriale del 06/03/2007 rep. n. 70296/8412 gravante sull'immobile sito a Porto Sant'Elpidio e censito al catasto urbano al foglio 26, particella 701 sub 4:

- IPOTECA VOLONTARIA N. 2100 R.P. del 16/10/2008

in favore della Banca delle Marche Spa con sede in Ancona per € 216.000,00 contro [REDACTED] per 1/2 a garanzia di un mutuo di € 108.000,00, concesso alla [REDACTED] con atto del Notaio Luciano Varriale del 16/10/2008 rep. n. 72533/9526 gravante sull'immobile sito a Porto Sant'Elpidio e censito al catasto urbano al foglio 26, particella 701 sub 3 e sub 1.

A margine di detta ipoteca risulta un annotamento risalente al 02/12/2011 al rep. n.1687 riguardante il prolungamento della durata del mutuo.

- IPOTECA VOLONTARIA N. 2101 R.P. del 16/10/2008

in favore della Banca delle Marche Spa con sede in Ancona per € 128.000,00 contro [REDACTED] per 1/2 a garanzia di un mutuo di € 64.000,00, concesso alla [REDACTED] con atto del Notaio Luciano Varriale del 16/10/2008 rep. n. 72534/9527 gravante sull'immobile sito a Porto Sant'Elpidio e censito al catasto urbano al foglio 26, particella 701 sub 3 e sub 1.

A margine di detta ipoteca risulta un annotamento risalente al 02/12/2011 al rep. n.1687 riguardante il prolungamento della durata del mutuo.

- IPOTECA VOLONTARIA N. 1174 R.P. del 25/06/2009

in favore della Banca Popolare di Ancona Spa con sede a Jesi per € 180.000,00 contro [REDACTED] per 1/2 a garanzia di un mutuo di € 90.000,00, con atto del Notaio Luciano Varriale del 16/10/2008 rep. n. 72534/9527

gravante sull'immobile sito a Porto Sant'Elpidio e censito al catasto urbano al foglio 26, particella 701 sub 4.

- IPOTECA GIUDIZIALE N. 467 R.P. iscritta in data 02/05/2012

per € 220.000,00 a favore di [redacted] contro [redacted] per 1/2 a gravare sull'immobile sito a Porto Sant'Elpidio e censito al catasto urbano al foglio 8, particella 586 sub 1 e 4, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo rep. 503 del 30/04/2012;

- IPOTECA GIUDIZIALE N. 615 R.P. iscritta in data 30/05/2012

per € 125.000,00 a favore della Banca del Fermano Credito Cooperativo con sede in Fermo contro [redacted] per 1/2 a gravare sugli immobili sito a Porto Sant'Elpidio e censiti al catasto urbano al foglio 8, particella 586 sub 1 e 4, al foglio 26 con la particella 701 sub 1, 3, 4, 5, 6, 7, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo rep. 450 del 28/05/2012;

- IPOTECA GIUDIZIALE N. 645 R.P. iscritta in data 05/06/2012

per € 100.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo Picena Soc.Coop. con sede in Castignano contro [redacted] per 1/2 a gravare sugli immobili siti a Porto Sant'Elpidio e censiti al catasto urbano al foglio 8, particella 586 sub 1 e 4, al foglio 26 con la particella 701 sub 1, 3, 4, 5, 6, 7, e nel Comune di Fermo al Foglio 79 con la particella 339 sub 10, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo rep. 204 del 31/05/2012;

- IPOTECA GIUDIZIALE N. 1226 R.P. iscritta in data 26/10/2012

per € 20.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana SPA con sede in Fabriano contro [redacted] per 1/2 a gravare sugli immobili sito a Porto Sant'Elpidio e censiti al catasto urbano al foglio 8, particella 586 sub 1 e 4, al foglio 26 con la particella 701 sub 1, 3, 4, 5, 6, 7, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo rep. 1121 del 26/10/2012.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI N. 883 R.P. del 20/02/2013

in favore della Banca delle Marche Spa con sede in Ancona, contro [redacted] per 1/2, gravante sull'immobile sito a Porto Sant'Elpidio e censito al catasto urbano al foglio 26, particella 701 sub 3 e 1.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI N. 2064 R.P. del 19/04/2013

in favore della Banca Popolare di Ancona Spa con sede a Jesi, contro [REDACTED] per 1/2 , gravante sull'immobile sito a Porto Sant'Elpidio e censito al catasto urbano al foglio 26, particella 701 sub 4.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI N. 2253 R.P. del 24/04/2014

in favore della Banca Del Fermano Credito Cooperativo con sede in Fermo, contro [REDACTED] per 1/2 , gravante sull'immobile sito a Porto Sant'Elpidio e censito al catasto urbano al foglio 8, particella 586 sub 1 e 4, al foglio 26 con la particella 701 sub 1, 3, 4, 5, 6, 7.

- IPOTECA GIUDIZIALE N. 979 R.P. iscritta in data 07/10/2014

Si rettifica la formalità r.p. 615 del 30/05/2012 in quanto iscritta erroneamente a carico di [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ anziché, correttamente a carico di [REDACTED] per l'intera proprietà di tutti gli immobili.

- IPOTECA GIUDIZIALE N. 443 R.P. iscritta in data 06/05/2015

La presente ipoteca viene iscritta in rettifica a quella iscritta con r.p. 467 relativamente alla quota di proprietà del [REDACTED] precedentemente indicata erroneamente in $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in luogo di quella corretta di 1/1 di proprietà.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI N. 2323 R.P. del 14/05/2015

in favore della Banca Del Fermano Credito Cooperativo con sede in Fermo, contro [REDACTED] per 1/1, gravante sull'immobile sito a Porto Sant'Elpidio e censito al catasto urbano al foglio 8, particella 586 sub 1 e 4.

Non esistono altri oneri o formalità anche di natura condominiale.

QUESITO N. 4i

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;

La stima è stata eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico mediante raffronto con immobili simili o analoghi di cui è noto il recente prezzo di compravendita. Il parametro scelto per la comparazione è il metro quadro di superficie commerciale.

Il valore complessivo deriva dal prodotto tra il prezzo unitario ritenuto congruo e le superfici relative scaturite dalla moltiplicazione della superficie commerciale per un coefficiente moltiplicativo.

LOTTO N° 1						
Qualità o U.I.	destinaz.	Sup. Comm.	Coeff.	Sup. convenz.	€./mq.	Valore
Foglio 26 Part 701 sub 2	laboratorio	115,00	1,00	115,00		
Foglio 26 Part 701 sub 7	magazzino	40,00	0,50	20,00		
FABBRICATO	TOTALE		Mq.	135,00	€ 535,00	€ 72.225,00
						VALORE COMPLESSIVO € 72.225,00

LOTTO N° 2						
Qualità o U.I.	destinaz.	Sup. Comm.	Coeff.	Sup. convenz.	€./mq.	Valore
Foglio 26 Part 701 sub 3	abitazione P1	117,00	1,00	117,00		
	balcone	26,00	0,25	6,50		
Foglio 26 Part 701 sub 5	garage	47,50	0,50	23,75		
Foglio 26 Part 701 sub 6	taverna	52,00	0,50	26,00		
FABBRICATO	TOTALE		Mq.	173,25	€ 1.315,00	€ 227.823,75
						COSTO ONERI URBANISTICI -€ 1.000,00
						VALORE COMPLESSIVO € 226.823,75

LOTTO N° 3						
Qualità o U.I.	destinaz.	Sup. Comm.	Coeff.	Sup. convenz.	€./mq.	Valore
Foglio 26 Particella 701 sub 4	abitazione P2	117,00	1,00	117,00		
	balcone	26,00	0,50	13,00		
	mansarda	75,00	0,50	37,50		
	terrazza	41,00	0,50	20,50		
FABBRICATO	TOTALE		Mq.	188,00	€ 1.350,00	€ 253.800,00
				COSTO ONERI URBANISTICI	-€	1.000,00
				VALORE COMPLESSIVO		€ 252.800,00

LOTTO N° 4						
Qualità o U.I.	destinaz.	Sup. Comm.	Coeff.	Sup. convenz.	€./mq.	Valore
Foglio 8 Particella 586 sub 1	magazzino	84,00	0,65	54,60		
Foglio 8 Particella 586 sub 4	abitazione p1	84,00	1,00	84,00		
	balconi	6,20	0,50	3,10		
	soffitta p2	84,00	0,20	16,80		
	lavanderia	22,00	0,50	11,00		
	tettoia	18,60	0,40	7,44		
	corte	49,00	0,18	8,82		
FABBRICATO	TOTALE		Mq.	169,50	€ 1.690,00	€ 286.455,00
				VALORE COMPLESSIVO		€ 286.455,00

QUESITO N. 4I

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

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento, si ritiene opportuno creare quattro lotti:

LOTTO 1

diritti di piena proprietà su:

- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n.7, piano T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 26 con la particella 701 sub 2, cat. C/3, classe 3, mq. 105, rendita € 460,94.**
- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n.5, piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 26 con la particella 701 sub 7, cat. C/2, classe 1, mq. 32.00, rendita € 66,11.**

L'unità immobiliare confina a ovest con vano scala condominiale, a nord, sud ed est con corte condominiale.

Per un valore complessivo della proprietà di € 72.225,00.

LOTTO 2

diritti di piena proprietà su:

- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n.5, piano 1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 26 con la particella 701 sub 3, cat. A/2, classe 4, vani 7, rendita € 614,58;**
- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n.5, piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso

comune al Foglio 26 con la particella 701 sub 5, cat. C/6, classe 4, mq. 49.00, rendita € 189,80;

- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n.5, piano S1, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al Foglio 26 con la particella 701 sub 6, cat. A/2, classe 1, vani 1,5, rendita € 77,47.

Tutte le unità immobiliari che costituiscono il lotto confinano ad avest con il vano scala condominiale mentre gli altri lati con corte condominiale.

Per un valore complessivo della proprietà di € 226.823,75.

LOTTO 3

diritti di piena proprietà su:

- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Della Liberazione n.5, piano 2-3, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al Foglio 26 con la particella 701 sub 4, cat. A/2, classe 4, vani 10,5, rendita € 921,88;

L'unità immobiliare confina ad avest con il vano scala condominiale mentre gli altri lati con corte condominiale.

Per un valore complessivo della proprietà di € 252.800,00.

LOTTO 4

diritti di piena proprietà su:

- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Friuli n.13, piano T, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al Foglio 8 con la particella 586 sub 1, cat. C/2, classe 4, mq. 81, rendita € 267,73;
- unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Friuli n.15, piano T-2, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al Foglio 8 con la particella 586 sub 4, cat. A/2, classe 3, Vani 6, rendita € 433,82.

Tutte le unità immobiliari che costituiscono il lotto confinano a nord con proprietà di terzi, a est con Via Friuli e nei lati sud e ovest con distacco con altri fabbricati.

Per un valore complessivo della proprietà di € 286.455,00

QUESITO N. 4m

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 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.

LOTTO N°1: Il laboratorio al PT, descritto al Foglio 26 Particella 701 Sub 2 è occupato da:

[REDACTED]

A seguito di **contratto di locazione** di fabbricato ad uso diverso dall'abitativo:
n°3483 – Serie T – del 14/10/2021 (Allegato n° 8).

Il magazzino al PS1, descritto al Foglio 26 Particella 701 Sub 7 è **occupato dall'esecutato**.

LOTTO N°2: L'appartamento al P1, la taverna ed il garage al PS1, descritti al Foglio 26 Particella 701 Sub 3, 5 e 6 è nella disponibilità dell'esecutato ed attualmente occupato dalla figlia [REDACTED].

LOTTO N°3: L'appartamento al P2-3 ed il magazzino al PS1, descritti al Foglio 26 Particella 701 Sub 4 è **occupato dall'esecutato.**

LOTTO N°4: L'appartamento al P1-2 ed il magazzino al PT, descritto al Foglio 8 Particella 586 Sub 1 e 4 è **nella disponibilità dell'esecutato ed attualmente occupato dalla figlia** [REDACTED] unitamente al suo nucleo familiare composto dal marito e dal figlio minorenni.

QUESITO N. 4n

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

Dalle indagini effettuate i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N. 4o

Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idonealmente li raffiguri.

Si allega le planimetrie catastali dell'immobile pignorato (Allegato n°9) e la documentazione fotografica (Allegato n°10).

QUESITO N. 4p

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;

Si allega il manifesto d'asta (Allegato n°12)

QUESITO N. 4q

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.

Allegato alla perizia inviata tramite PTC.

QUESITO N. 4r

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

Allegato alla perizia inviata tramite PTC.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto. Si allega:

- 1) Certificato di stato civile degli esecutati;
- 2) Estratto dell'atto di matrimonio;
- 3) Precedenti Urbanistici;
- 4) Visure catastali;
- 5) Atto di provenienza della proprietà in Via Della Liberazione;
- 6) Atto di provenienza della proprietà in Via Friuli;
- 7) Elenco formalità;
- 8) Contratto d'affitto;
- 9) Planimetrie catastali;
- 10) Documentazione fotografica;
- 11) Variazione catastale;
- 12) Manifesto d'Asta.

Fermo lì 29/09/2022

