

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2018

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Milena Palmisano

promossa da: ***DATO OSCURATO***

contro: ***DATO OSCURATO***

PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione**, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 104/2018, in accoglimento della richiesta del pignorante ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, ha incaricato in data 07/06/2022, Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Geom. Roberta Arimatea, residente a Porto San Giorgio in via Thomas Alva Edison n. 11, conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Il giorno 2 Novembre 2022 alle ore 14,30, è stato effettuato il sopralluogo presso i terreni oggetto di esecuzione siti a Porto Sant'Elpidio. Sul posto erano presenti la sottoscritta CTU e l'avv.to ***DATO OSCURATO*** in rappresentanza del custode Istituto Vendite Giudiziarie.

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha preso visione dello stato dei luoghi effettuando le verifiche sulla scorta degli atti catastali già acquisiti; ha scattato delle foto, al fine di agevolare la descrizione di seguito riportata e quindi documentare le risposte ai quesiti posti.

E' stato infine redatto "Verbale di sopralluogo" sottoscritto dal CTU e dall'avv. ***DATO OSCURATO***.

(Allegato 1) Verbale di sopralluogo.

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

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

oppure:

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

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

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Esaminati gli atti della procedura ai sensi dall’articolo 567 secondo comma del c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva. La certificazione, del Notaio Dott. *****DATO OSCURATO*****, riporta l’elenco degli atti con cui la società è divenuta proprietaria dei terreni. La certificazione delle trascrizioni risale per una porzione di terreno sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto nel 2007, (il Notaio dichiara che alla provenienza in capo al Comune di Porto Sant’Elpidio non è possibile risalire); mentre per la particella 791 il notaio è risalito al 1983

antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2018.

Nell'ambito del fascicolo risultano parzialmente depositate le visure attuali e storiche. Si è provveduto all'integrazione delle visure mancanti.

Nella certificazione notarile sostitutiva sono stati indicati i dati catastali dei terreni pignorati.

a) 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,;

I terreni oggetto di esecuzione sono costituiti da:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 764 Qualità Sem. Arborio, classe 2, Superficie 140 mq., Reddito Domenicale €. 0,72, Agrario € 0,87.

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 765 Qualità Sem. Arborio, classe 2, Superficie 660 mq., Reddito Domenicale €. 3,41, Agrario € 4,09.

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 786 Qualità Sem. Arborio, classe 2, Superficie 680 mq., Reddito Domenicale €. 4,92, Agrario € 4,21.

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 788 Qualità Sem. Irr., classe 2, Superficie 540 mq., Reddito Domenicale €. 4,74, Agrario € 3,35.

Confini: nel suo insieme prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1 su più lati, prop. ***DATO OSCURATO*** prop. 1/1 su più lati, ed altri.

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 791 Qualità Sem. Arborio,

classe 2, Superficie 25 mq., Reddito Domenicale €. 0,13, Agrario € 0,15.

Confini: prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1 su tre lati, ed altri.



Individuazione satellitare

b) Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 se la vendita sia soggetta ad IVA, ovvero in caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere

Le caratteristiche dei terreni sono state dedotte dalla documentazione acquisita e in base alla propria esperienza.

I terreni oggetto di esecuzione, sono situati su zona residenziale, su terreno con orografia pianeggiante, nel comune di Porto Sant'Elpidio. Le particelle sono edificabili in base al Piano di Lottizzazione APP8 approvato.

(Allegato 2) Doc. Fot. Esterna: foto: dalla n. 1 alla n. 3.

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 764 Qualità Sem. Arborio, classe 2, Superficie 140 mq., Reddito Domenicale €. 0,72, Agrario € 0,87.

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 765 Qualità Sem. Arborio, classe 2, Superficie 660 mq., Reddito Domenicale €. 3,41, Agrario € 4,09.

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 786 Qualità Sem. Arborio, classe 2, Superficie 680 mq., Reddito Domenicale €. 4,92, Agrario € 4,21.

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 788 Qualità Sem. Irr., classe 2, Superficie 540 mq., Reddito Domenicale €. 4,74, Agrario € 3,35.

Confini: nel suo insieme prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1 su più lati, prop. ***DATO OSCURATO*** prop. 1/1 su più lati, ed altri.

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 791 Qualità Sem. Arborio, classe 2, Superficie 25 mq., Reddito Domenicale €. 0,13, Agrario € 0,15.

Confini: prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1 su tre lati, ed altri.

Si specifica che la part. 791, è costituita da marciapiede, quindi non verrà conteggiata nei mq. totali del lotto e verrà considerata con valore pari a zero)

(Allegato 2) Doc. Fot.: foto: n. 4.

Il Lotto si presenta (tot. Mq. 2.020):

Fg. 4 Particella 764 mq. 140

Fg. 4 Particella 765 mq. 660

Fg. 4 Particella 786 mq. 680

Fg. 4 Particella 788 mq. 540

Fg. 4 Particella 791 mq. 25 (marciapiede non conteggiato)

Si specifica che essendo i terreni intestati a una società, la vendita sarà soggetta ad IVA.

(Allegato 3) Certif. Catast Attuali e Storici.

(Allegato 4) Estratto di Mappa.

c) 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.

Essendo il LOTTO costituito da terreni non ancora edificati, non sussistono elementi inerenti al quesito.

d) Accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o 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..... della possibilità di sanatoria ai sensi degli art. 36 DPR n. 380

Il LOTTO è costituito da terreni non edificati.

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

Si allega certificato di destinazione urbanistica datato 23/01/2023.

(Allegato 5) Certificato di destinazione urbanistica.

(Allegato 6) Convenzione Urbanistica.

(Allegato 7) Delibera del Consiglio Comunale N.45 del 2009.

(Allegato 8) Norme Tecniche di Attuazione.

f) 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

I terreni oggetto di pignoramento vengono identificati:

LOTTO UNICO

Catastalmente Visura N. T304790/2023 del 23/02/2023:

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 764 Qualità Sem. Arborio, classe 2, Superficie 140 mq., Reddito Domenicale €. 0,72, Agrario € 0,87.

Catastalmente Visura N. T305544/2023 del 23/02/2023:

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 765 Qualità Sem. Arborio, classe 2, Superficie 660 mq., Reddito Domenicale €. 3,41, Agrario € 4,09.

Catastalmente Visura N. T308196/2023 del 23/02/2023:

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 786 Qualità Sem. Arborio, classe 2, Superficie 680 mq., Reddito Domenicale €. 4,92, Agrario € 4,21.

Catastalmente Visura N. T309344/2023 del 23/02/2023:

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 788 Qualità Sem. Irr., classe 2, Superficie 540 mq., Reddito Domenicale €. 4,74, Agrario € 3,35.

Catastalmente Visura N. T310580/2023 del 23/02/2023:

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 791 Qualità Sem. Arborio, classe 2, Superficie 25 mq., Reddito Domenicale €. 0,13, Agrario € 0,15.

Atto di Pignoramento del 13/08/2018 Registro Part N. 4877 Registro Generale N. 6642:

DATO OSCURATO procede ad esecuzione forzata per espropriazione per i seguenti terreni siti a Porto Sant'Elpidio , alla Via Trentino snc:

Fg. 4 Part. 764 Sem. Arb, cl 2, Sup. 140 mq., R.D. €. 0,72, R.A. € 0,87;

Fg. 4 Part. 765 Sem. Arb., cl 2, Sup. 660 mq., R.D. €. 3,41, R.A. € 4,09;

Fg. 4 Part. 786 Sem. Arb., cl 2, Sup. 680 mq., R.D. €. 4,92, R.A. € 4,21;

Fg. 4 Part. 788 Sem. Irr., cl 2, Sup. 540 mq., R.D. €. 4,74, R.A. € 3,35;

Fg. 4 Part. 791 Sem. Arb., cl 2, Sup. 25 mq., R.D. €. 0,13, R.A. € 0,15.

per i diritti spettanti a:

DATO OSCURATO per diritti di proprietà di 1/1.

g) Appurare 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 L'esperto deve chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

All'atto della notifica del pignoramento, avvenuta in data 26/06/2018 Repertorio n. 17157/2018 la parte eseguita era proprietaria dei terreni oggetto di esecuzione in forza di atti regolarmente trascritti. Si riporta elenco terreni e relativi atti.

LOTTO UNICO

Fg. 4 Part. 764 Sem. Arb, cl 2, Sup. 140 mq., R.D. €. 0,72, R.A. € 0,87;

Fg. 4 Part. 765 Sem. Arb., cl 2, Sup. 660 mq., R.D. €. 3,41, R.A. € 4,09;

Fg. 4 Part. 786 Sem. Arb., cl 2, Sup. 680 mq., R.D. €. 4,92, R.A. € 4,21;

Fg. 4 Part. 788 Sem. Irr., cl 2, Sup. 540 mq., R.D. €. 4,74, R.A. € 3,35;

Fg. 4 Part. 791 Sem. Arb., cl 2, Sup. 25 mq., R.D. €. 0,13, R.A. € 0,15.

Ad oggi la ditta intestataria è:

DATO OSCURATO, per diritti di proprietà di 1/1.

Proprietà acquisite con:

Trascrizione Reg. Part. N. 2640 Reg Gen. N. 4422:

Atto di Compravendita a rogito Notaio ***DATO OSCURATO***, trascritto in data 24 Aprile 2007, mediante il quale ***DATO

OSCURATO***, vende ***DATO OSCURATO***, riguardante l'area APP8 di Via Trentino,riferito ai lotti 1-2-3-4-5 distinta catastalmente al NCT del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 4 Part. 724-727-1587-1589-1591.

(**Allegato 9**) Copia Atto di acquisto Notaio ***DATO OSCURATO***.

Trascrizione Reg. Part. N. 2611 Reg Gen. N. 1741:

Atto di Compravendita a rogito Notaio ***DATO OSCURATO***, trascritto in data 4 Marzo 2008, mediante il quale ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e la ***DATO OSCURATO*** per 1/2, vendono alla ***DATO OSCURATO***, porzione di terreno ricadente nell'area APP8 di Via Trentino, distinta catastalmente al NCT del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 4 Part. 257 e Foglio 8 Part. 650.

(**Allegato 10**) Copia Atto di acquisto Notaio ***DATO OSCURATO***.

h) 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....., che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Iscrizioni contro:

➤ **Nota del 11/05/2010**

Registro particolare n. 891 Registro Generale n. 3664

Tipologia atto: Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo

Pubblico Ufficiale: Notaio ***DATO OSCURATO***

Ipoteca volontaria per € 13.000.000,00 durata tre anni

Unità nel Comune di Porto Sant'Elpidio

N.B.: Cancellazione Totale eseguita in data 08/04/2022

A Favore:

DATO OSCURATO

Contro:

DATO OSCURATO prop. per di 1/1.

➤ **Nota del 07/02/2017**

Registro particolare n. 146 Registro Generale n. 843

Tipologia atto: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di ***DATO OSCURATO***

Ipoteca per € 180.000,00

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO prop. per di 1/1.

Trascrizioni contro:

➤ **Nota del 13/08/2018**

Registro particolare n. 4877 Registro Generale n. 6642

Tipologia atto : Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario ***DATO OSCURATO***

Repertorio N. 17157 del 26/08/2018

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO prop. per di 1/1.

Trascrizioni a favore:

➤ **Nota del 24/04/2007**

Registro particolare n. 2640 Registro Generale n. 4422

Tipologia atto : Atto tra Vivi - Compravendita

Pubblico Ufficiale: Notaio ***DATO OSCURATO***

Unità nel Comune di Porto Sant'Elpidio:

Foglio 4 Part. 724-727-1587-1589-1591.

A Favore:

DATO OSCURATO prop. per di 1/1.

Contro:

DATO OSCURATO prop. per di 1/1.

➤ **Nota del 04/03/2008**

Registro particolare n. 1741

Registro Generale n. 2611

Tipologia atto : Atto tra Vivi - Compravendita

Pubblico Ufficiale: Notaio ***DATO OSCURATO***

Unità nel Comune di Porto Sant'Elpidio:

Foglio 4 Part. 257 e Foglio 8 Part. 650.

A Favore:

DATO OSCURATO prop. per di 1/1.

Contro:

DATO OSCURATO prop. per di 1/2;

DATO OSCURATO prop. per di 1/2.

(**Allegato 11**) Elenco sintetico delle formalità.

i) 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 di mercato.....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 valutazione del terreno è ricavata da un'analisi complessa che si basa sui seguenti fattori:

1. Norme tecniche attuative relative al Piano di Lottizzazione, come specificate nel “Piano particolareggiato area progetto APP8” approvate in via definitiva nella Delibera del Consiglio Comunale numero 45 del 08/07/2009, nelle quali vengono definiti i parametri edilizi;
2. La stima di una presunta vendita di unità abitative di nuova costruzione di classe energetica “A” in relazione al mercato attuale, considerando inoltre la posizione dell’immobile parzialmente penalizzata dalla presenza della vicina ferrovia adriatica;
3. margine di guadagno di un costruttore edile sul valore del prodotto finito mediamente ipotizzabile nel 15%;
4. stima del costo di costruzione, tenendo conto dell’attuale situazione del settore che ha visto un forte incremento dello stesso derivante da due fattori: la crescita del costo delle materie prime e la crescita dei costi al fine di adottare tecniche costruttive necessarie a garantire una classe energetica efficiente e di standard elevato come richiesto dal mercato;
5. dell’attuale imposizione fiscale a carico di un impresa avente forma societaria a responsabilità limitata;

La sottoscritta nella valutazione finale ha voluto adottare un profilo prudente nella determinazione del valore del terreno in quanto ha considerato anche il peso dell’evoluzione del mercato immobiliare che, dopo una congiuntura economica negativa, aveva visto una ripresa del settore grazie anche alle politiche fiscali espansive pubbliche. Le attuali spinte inflazionistiche e le consequenziali politiche monetarie di rialzo dei tassi, oltre che alle recenti politiche fiscali restrittive andranno a influire negativamente sull’evoluzione del mercato immobiliare con un inevitabile contrazione della domanda.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Roberta Arimatea è pervenuto, pro veritate,

alla conclusione che:

all'attualità, è stato così determinato:

VALORE del LOTTO UNICO

Il Lotto si presenta (tot. Mq. 2.020 a €/mq 115,00= €.232.300,00):

Fg. 4 Particella 764 mq. 140

Fg. 4 Particella 765 mq. 660

Fg. 4 Particella 786 mq. 680

Fg. 4 Particella 788 mq. 540

Fg. 4 Particella 791 mq. 25 (marciapiede non conteggiato)

= € 232.300,00 (duecentotrentaduemilatrecento/00)

l) 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 relazione alla richiesta dell'Ill.mo Giudice si procede a predisporre la vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 764 Qualità Sem. Arborio, classe 2, Superficie 140 mq., Reddito Domenicale €. 0,72, Agrario € 0,87.

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 765 Qualità Sem. Arborio, classe 2, Superficie 660 mq., Reddito Domenicale €. 3,41, Agrario € 4,09.

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 786 Qualità Sem. Arborio, classe 2, Superficie 680 mq., Reddito Domenicale €. 4,92, Agrario € 4,21.

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio,

descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 788 Qualità Sem. Irr., classe 2, Superficie 540 mq., Reddito Domenicale €. 4,74, Agrario € 3,35.

Confini: nel suo insieme prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1 su più lati, prop. ***DATO OSCURATO*** prop. 1/1 su più lati, ed altri.

Diritti di piena proprietà 1/1 Terreno sito a Porto Sant'Elpidio, descritto al NCT di detto Comune al Fg. 4 Particella 791 Qualità Sem. Arborio, classe 2, Superficie 25 mq., Reddito Domenicale €. 0,13, Agrario € 0,15.

Confini: prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1 su tre lati, ed altri.

Il Lotto si presenta (tot. Mq. 2.020):

Fg. 4 Particella 764 mq. 140

Fg. 4 Particella 765 mq. 660

Fg. 4 Particella 786 mq. 680

Fg. 4 Particella 788 mq. 540

Fg. 4 Particella 791 mq. 25 (marciapiede non conteggiato)

VALORE del LOTTO UNICO

= € 232.300,00 (duecentotrentaduemilatrecento/00)

Si rimette all'Ill.mo Giudice la possibilità di dividere il lotto in due come da planimetria allegata al Piano di Lottizzazione. Nella planimetria allegata al Piano di Lottizzazione i terreni oggetto di esecuzione sono graficamente divisi e identificati con i numeri 2 e 3. Tuttavia la decisione di creare due Lotti per l'esecuzione necessita di un'attività di frazionamento con aggravio dei costi per la procedura in quanto le particelle attuali non corrispondono alla identificazione della lottizzazione APP8.

(Allegato 12) Individuazione dei lotti come da Piano di Lottizzazione.

m) Accertare lo stato di possesso del bene, con 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..... nonché dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico..... Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.....

Trattasi di terreno edificabile in base a Piano di lottizzazione, come meglio specificato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, senza vincoli ambientali, paesistici, archeologici e storico culturali. Vi è tuttavia una zona di rispetto ferroviario, che non pregiudica sulla possibile struttura edificatoria.

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

In seguito a verifica nei competenti uffici, si evidenzia che i terreni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

E mediante quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Milena Palmisano, per eventuali chiarimenti.

Porto San Giorgio, li

il C.T.U. : Geom. Roberta Arimatea

**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2018**

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Certificati Catastali Attuali e Storici;
4. Estratto di Mappa;
5. Certificato di Destinazione Urbanistica;
6. Convenzione Urbanistica;
7. Delibera del Consiglio Comunale N. 45 del 2009;
8. Norme Tecniche Attuative;
9. Copia Atto di Acquisto Notaio ***DATO OSCURATO***;
10. Copia Atto di Acquisto Notaio ***DATO OSCURATO***;
11. Elenco Sintetico Formalità;
12. Individuazione dei Lotti come da Piano di Lottizzazione;
13. Attestazione invio copie della Perizia al creditore procedente e al debitore;
14. Descrizione separata del Lotto;
15. Versione perizia di stima con protezione dati personali;
16. Check List;
17. Foglio Riassuntivo Beni Periziati.

Porto San Giorgio, li

il C.T.U. : Geom. Roberta Arimatea