

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare**  
**N° 184/2019 R.G.E.**

Promossa da  
**Cassa di Risparmio di Fermo**

**Contro**



# TRIBUNALE DI FERMO

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°184/2019 promossa da

**Cassa di Risparmio di Fermo**

Contro

████████████████████

### **OGGETTO: Relazione tecnica del CTU**

#### **Premessa**

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano nell'udienza del 27/01/2023 nomina Esperto nella presente stima immobiliare il sottoscritto Geom. Malvatani Pierluigi di Fermo che il 06/02/2023 accetta l'incarico di rispondere al quesito redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct.

I quesiti richiesti:

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

*A) 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 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.

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquistoderivativo 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 infravventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultravventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

In Ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti

*disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da cass. N. 15597/2019.*

*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.*

*Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

*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.*

*B) Compito questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

- 1) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed*

*alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

- 2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della 47/1985;*
- 4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'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;*

- 5) *Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) *Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*
- 9) *Ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*
- 10) *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;*
- 11) *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;*
- 12) *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 allegghi 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;*

- 13) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 15) 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;*
- 16) 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;*
- 17) 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 sottoscritto CTU, ha effettuato un primo controllo agli atti di causa e il creditore procedente:

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



- ✓ 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;
- ✓ Non è stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Porto Sant'Elpidio (Allegato n°1), risulta che:

- il sig. [REDACTED] residente nel comune di Porto Sant'Elpidio in Via Strada San Filippo n.2/D e **risulta coniugato con** [REDACTED]. Dall'estratto per riassunto del registro degli Atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio ( Allegato n°2), risulta che [REDACTED] hanno contratto matrimonio nel Comune di Porto Sant'Elpidio il giorno 02/09/1990. Dalle annotazioni a margine risulta che, **in data 09/04/1998**, a rogito del Notaio Albino Farina gli sposi hanno modificato il regime patrimoniale in quello di **"separazione dei beni"** e con provvedimento del Tribunale di Fermo del **22/12/2011 R.G. 2371/2011, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.**

- il sig. **Scotucci Gianfranco** nato a Moresco il 25/11/1937, residente nel comune di Porto Sant'Elpidio in Via Strada San Filippo n.2/D e **risulta coniugato con la Sig.ra Offidani Maria** nata a Sant'Elpidio a Mare il 03/02/1939. Dall'estratto per riassunto del registro degli Atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio (Allegato n°2) risulta che i [REDACTED] hanno contratto matrimonio nel Comune di Porto Sant'Elpidio il giorno 12/10/1964. Non ci sono annotazioni a margine.

Si fa presente che dalle ispezioni ipotecarie effettuate risulta che la sig.ra [REDACTED] è **deceduta in data 08/04/2016** come da **dichiarazione di successione N.909 volume 9990** presentata all' **Agenzia delle Entrate di Fermo e trascritta a Fermo il 25/10/2016 al n. 4679 r.p (Allegato n° 8).**

Dopo aver effettuato in data 14/03/2023 il sopralluogo presso gli immobili oggetto dell'esecuzione 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. 1**

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

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

#### **LOTTO 1:**

- **Appartamento** al piano terzo con annessa **cantina** al piano terra, sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo n.2/D, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 15**, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, rendita € 570,68.
- **Garage** al piano terra sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo, contraddistinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 31**, cat. C/6, classe 3, mq. 17.00, rendita € 52,89.

L'appartamento confina ad ovest con proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED]

Il garage al piano terra confina a nord con proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED] e ad est con corte condominiale.

#### **LOTTO 2:**

- **Appartamento** al piano primo, sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo n.2/D, contraddistinta al catasto urbano dello stesso

comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 5**, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, rendita € 570,68.

- **Garage** al piano terra sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo, contraddistinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 22**, cat. C/6, classe 3, mq. 24,00, rendita € 79,33.

L'appartamento confina a nord con proprietà [REDACTED], a est con proprietà [REDACTED]

Il garage al piano terra confina a nord con proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED] e ad ovest con corte condominiale.

### **LOTTO 3:**

- **Appartamento** al piano primo sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo n.2/D, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 6**, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, rendita € 570,68.
- **Garage** al piano terra sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo, contraddistinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 28** cat. C/6, classe 3, mq. 24.00, rendita € 79,33.

L'appartamento confina ad ovest con proprietà [REDACTED], a nord con proprietà [REDACTED]

Il garage al piano terra confina a nord e sud con proprietà [REDACTED] e ad est con corte condominiale.

### **QUESITO N. 2**

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

Tutte le proprietà oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale formato da sei piani fuori terra e realizzato nell'anno 1985 da una società cooperativa la quale aveva acquisito la proprietà superficaria dell'area dal Comune di Porto Sant'Elpidio, il quale ha mantenuto la proprietà dell'area. L'immobile è sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Strada San Filippo n°2/D, nella parte ovest della città, in una zona residenziale e ricca di servizi ed infrastrutture.

L'immobile ha una struttura portante in cemento armato con tamponatura in laterizio è provvisto di una scala interna e da un ascensore che collega tutti i piani.

**LOTTO 1: Appartamento sito al piano terzo** composto da un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni e un ripostiglio per un totale di circa mq. 105,00 ed un'altezza utile di m. 2,70. Nei lati nord e sud sono presenti due balconi di circa mq. 2,30 cadauno i quali sono stati chiusi con delle vetrate, realizzate senza permesso urbanistico, e che per questo devono essere demolite. Anche nel lato est è presente un balcone di mq. 6,00. L'appartamento è provvisto di pavimentazioni in gres, tinteggiatura su tutte le pareti, infissi interni in legno con vetro singolo e tapparelle scorrevoli in plastica, impianto elettrico e impianto termico con caldaia autonoma (sistemata all'esterno sul balcone al quale si accede dalla cucina) a metano e terminali con radiatori.

**Cantina al piano terra** alla quale si accede dall'esterno, dalla corte comune, di mq. 9,50 ed altezza utile di m. 2,40. La cantina è provvista di impianto di illuminazione e porta d'ingresso con chiusura a chiave.

**Garage al piano terra** con ingresso esterno dalla corte comune di mq. 16,00 ed altezza utile di m. 2,40. Il garage è provvisto di porta basculante manuale in alluminio ed impianto elettrico.

**LOTTO 2: Appartamento sito al piano primo** lato ovest, composto da un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni e un ripostiglio per un totale di circa mq. 105,00 ed un'altezza utile di m. 2,70. Nel lato nord è presente un balcone di circa mq. 5,30 chiuso con delle vetrate, realizzate senza permesso urbanistico, e che per questo devono essere demolite. Mentre nei lati ovest e sud sono presenti

due balconi di mq. 8,00. L'appartamento è provvisto di pavimentazioni in gres, tinteggiatura su tutte le pareti, infissi interni in legno con vetro singolo e tapparelle scorrevoli in plastica, impianto elettrico e impianto termico con caldaia autonoma (sistemata all'esterno sul balcone al quale si accede dalla cucina) a metano e terminali con radiatori.

**Garage al piano terra** con ingresso esterno dalla corte comune di mq. 16,00 ed altezza utile di m. 2,40. Il garage è provvisto di porta basculante manuale in alluminio ed impianto elettrico. Al garage è annessa una **cantina** di mq. 9,00 ed altezza utile di m. 2,40.

**LOTTO 3: Appartamento sito al piano primo** lato est, composto da un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni e un ripostiglio per un totale di circa mq. 105,00 ed un'altezza utile di m. 2,70. Nel lato nord è presente un balcone di circa mq. 2,50 chiuso con delle vetrate, realizzate senza permesso urbanistico, e che per questo devono essere demolite. Mentre nei lati est e sud sono presenti due balconi di complessivi mq. 8,00. L'appartamento è provvisto di pavimentazioni in gres, tinteggiatura su tutte le pareti, infissi interni in legno con vetro singolo e tapparelle scorrevoli in plastica, impianto elettrico e impianto termico con caldaia autonoma (sistemata all'interno della cucina) a metano e terminali con radiatori.

**Garage al piano terra** con ingresso esterno dalla corte comune di mq. 16,00 ed altezza utile di m. 2,40. Il garage è provvisto di porta basculante manuale in alluminio ed impianto elettrico. Al garage è annessa una **cantina** di mq. 9,00 ed altezza utile di m. 2,40.

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

### **QUESITO N. 3**

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

La costruzione del fabbricato che costituisce il lotto è iniziata nell'anno 1984 con le Concessioni elencate nel punto 4.

#### QUESITO N. 4

*Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza edilizia 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. In caso di opere abusive effettuare 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, 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 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 effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato con (Allegato n°3):

- **Concessione Edilizia n°1828 del 14/02/1984** rilasciata alla cooperativa Edilizia "Il progresso sociale Fermano" per **costruire n°4 palazzine per complessivi 64 alloggi;**
- **Concessione Edilizia n°2133 del 13/08/1986** rilasciata alla cooperativa Edilizia "Il progresso sociale Fermano" per **variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°1828 del 14/02/1984;**
- **Autorizzazione di abitabilità prot. 9883 del 23/12/1986** rilasciata alla cooperativa edilizia "Progresso Sociale Fermano" per la costruzione di n°4 palazzine realizzate con Concessione edilizia n°1828 del 14/02/1984 e successive.
- **Denuncia Inizio Attività del 21/02/2001** presentata dal "Condominio San Filippo" per i lavori di restauro e risanamento conservativo.
- **Segnalazione Certificata Inizio Attività del 27/11/2014** presentata dal Sig. Scotucci Daniele amministratore del Condominio "Palazzina D" per i lavori di manutenzione straordinaria.

***Tutti e tre gli appartamenti che formano i tre lotti presentano degli abusi consistenti nella chiusura dei balconi con delle vetrate. Tali abusi non possono essere sanati e quindi tali vetrate devono essere smontate per un costo di € 1000,00 ogni appartamento.***

#### **QUESITO N. 5**

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

Non ci sono terreni tra gli immobili eseguiti.

#### **QUESITO N. 6**

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

#### **LOTTO 1:**

- **Appartamento** al piano terzo con annessa **cantina** al piano terra, sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo n.2/D, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 15**, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, rendita € 570,68.
- **Garage** al piano terra sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo, contraddistinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 31**, cat. C/6, classe 3, mq. 17.00, rendita € 52,89.

#### **LOTTO 2:**

- **Appartamento** al piano primo, sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo n.2/D, contraddistinta al catasto urbano dello stesso

comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 5**, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, rendita € 570,68.

- **Garage** al piano terra sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo, contraddistinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 22**, cat. C/6, classe 3, mq. 24,00, rendita € 79,33.

### **LOTTO 3:**

- **Appartamento** al piano primo sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo n.2/D, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 6**, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, rendita € 570,68.
- **Garage** al piano terra sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo, contraddistinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 28** cat. C/6, classe 3, mq. 24.00, rendita € 79,33.

Si allega visura catastale (Allegato n°4)

### **QUESITO N. 7**

*Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari con quote indivise. 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

### **LOTTO 1:**

Gli immobili siti nel Comune di **Porto Sant'Elpidio in Via Strada San Filippo n°2/D e descritti al Foglio 24 particella 1063 sub 15 e 31** risultano essere di proprietà di:

- COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO – CF: 81003650447 – Proprietà per l'area;



- [REDACTED]  
[REDACTED] – Proprietà superficciaria per 1/1.

In virtù di atto di assegnazione a socio del Notaio Danielli Mario in data 11/07/1989 rep.36024 trascritto a Fermo al n. 4400/3152 in data 21/07/1989. (Allegato n°5).

### **LOTTO 2:**

Gli immobili siti nel Comune di **Porto Sant’Elpidio in Via Strada San Filippo n°2/D e descritti al Foglio 24 particella 1063 sub 5 e 24** risultano catastalmente essere di proprietà di:

- COMUNE DI PORTO SANT’ELPIDIO – CF: 81003650447 – Proprietà per l’area;

- [REDACTED]

[REDACTED] – Proprietà superficciaria per 10/20;

- [REDACTED]

[REDACTED] – Proprietà superficciaria per 10/20.

In virtù di atto di assegnazione a socio del Notaio Danielli Mario in data 14/12/1988 rep.32679/11069 trascritto a Fermo al n. 7442/5258 in data 27/12/1988. (Allegato n°6).

In virtù di **successione in morte della [REDACTED] deceduta in data 08/04/2016** (dichiarazione di successione N.909 volume 9990, Agenzia delle Entrate di Fermo e trascritta a Fermo il 25/10/2016 al n. 4679 r.p.), i diritti di ½ a lei spettanti sono pervenuti al [REDACTED]

[REDACTED], al Sig. [REDACTED]  
e alla [REDACTED], per 1/6 ciascuno.

Si fa presente che nella trascrizione della successione della [REDACTED] viene indicato il soggetto contro in modo corretto per la quota di ½, i soggetti a favore in modo corretto per la quota di 1/6 ciascuno, ma al quadro B riporta erroneamente un’abitazione a Porto Sant’Elpidio Foglio 1, Particella 1, subalterno 1 al posto dei dati corretti degli immobili. **E per questo nella banca dati catastale gli immobili risultano tuttora intestati ai coniugi [REDACTED]**

### **LOTTO 3:**

Gli immobili siti nel Comune di **Porto Sant'Elpidio in Via Strada San Filippo n°2/D e descritti al Foglio 24 particella 1063 sub 6 e 28** risultano essere di proprietà di:

- COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO – CF: 81003650447 – Proprietà per l'area;

-

– Proprietà superficiale per 1000/1000.

In virtù di atto del Notaio Farina Albino in data 09/04/1998 rep.20164 trascritto a Fermo al n. 2162/1579 in data 10/04/1998. (Allegato n°7).

### **QUESITO N. 8**

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

Per i beni oggetto del **LOTTO 1: Foglio 24 particella 1063 sub 15 e 31:**

- proprietà superficiale per 1/1 del [REDACTED]  
[REDACTED], in virtù di assegnazione a socio con atto del Notaio Danielli Mario in data 11/07/1989 rep.36024 trascritto a Fermo al n. 4400/3152 in data 21/07/1989.

Per i beni oggetto del **LOTTO 2: Foglio 24 particella 1063 sub 5 e 24:**

- proprietà superficiale per 10/20 della [REDACTED]  
[REDACTED] e proprietà superficiale per 10/20 del [REDACTED]  
[REDACTED], in virtù di assegnazione a socio con atto del Notaio Danielli Mario in data 14/12/1988 rep.32679/11069 trascritto a Fermo al n. 7442/5258 in data 27/12/1988.

In virtù di **successione in morte della [REDACTED] deceduta in data 08/04/2016** (dichiarazione di successione N.909 volume 9990, Agenzia delle

Entrate di Fermo e trascritta a Fermo il 25/10/2016 al n. 4679 r.p.), i diritti di ½ a lei spettanti sono pervenuti al [REDACTED]  
[REDACTED], al Sig. [REDACTED]  
[REDACTED], per 1/6 ciascuno.

**Nella banca dati catastale gli immobili risultano tuttora intestati ai coniugi**  
[REDACTED]

Per i beni oggetto del **LOTTO 3: Foglio 24 particella 1063 sub 6 e 28:**

- proprietà superficaria per 1000/1000 della [REDACTED]  
[REDACTED] in virtù di atto di compravendita del Notaio Farina Albino in data 09/04/1998 rep.20164 trascritto a Fermo al n. 2162/1579 in data 10/04/1998. (Allegato n°7).

Sugli immobili dei **LOTTO 1**, **LOTTO 2** e **LOTTO 3** risultano le seguenti formalità (Allegato n°8):

**- IPOTECA VOLONTARIA N. 1367 R.P. del 13/07/2010**

in favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – Società Cooperativa con sede a Arezzo CF 00367210515 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà superficaria 1/1 e [REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca, a garanzia di un mutuo di € 150.000,00, a seguito di atto del Notaio Sanangelantoni Sergio del 09/07/2010 rep. n.19323/8622 gravante sugli immobili siti a Porto Sant'Elpidio e distinti al Foglio 24, particella 1063 sub 15 e 31 (**Lotto 1**).

**- IPOTECA GIUDIZIALE N. 1405 R.P. del 18/12/2018**

in favore della Cassa di Risparmio di Fermo con sede a Fermo CF 0011254048 per € 90.000,00 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà superficaria 1/1 sugli immobili siti a Porto Sant'Elpidio Foglio 24 part. 1063 sub 15 e 31 (**Lotto 1**) e [REDACTED] per il diritto di proprietà superficaria sugli immobili siti a Porto Sant'Elpidio Foglio 24 Part. 1063 sub 6 e 28 (**Lotto 3**), in virtù del decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo n. 1486 del 14/12/2018.

**- IPOTECA GIUDIZIALE N. 1413 R.P. del 19/12/2018**

in favore della Cassa di Risparmio di Fermo con sede a Fermo CF 0011254048 per € 90.000,00 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà superficiria 1/1 sugli immobili siti a Porto Sant'Elpidio Foglio 24 part. 1063 sub 15 e 31 (**Lotto 1**) e [REDACTED] per il dititto di proprietà superficiria sugli immobili siti a Porto Sant'Elpidio Foglio 24 Part. 1063 sub 6 e 28 (**Lotto 3**), in virtù del decreto inguntivo del Tribunale di Fermo n. 1486 del 14/12/2018.

**- IPOTECA GIUDIZIALE N. 1205 R.P. del 31/10/2019**

in favore di Unione di banche Italiane SPA con sede a Bergamo CF 03053920165 per € 110.000,00 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà superficiria 1/1 sugli immobili siti a Porto Sant'Elpidio Foglio 24 part. 1063 sub 15 e 31 (**Lotto 1**) e [REDACTED] per il dititto di proprietà superficiria sugli immobili siti a Porto Sant'Elpidio Foglio 24 Part. 1063 sub 6 e 28 (**Lotto 3**), in virtù del decreto inguntivo del Tribunale di Fermo n. 1061/2019 del 25/10/2019.

**- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI N. 6601 R.P. del 22/11/2019**

in favore di Cassa di Risparmio di Fermo SPA con sede in Fermo, contro [REDACTED], gravante sulle unità immobiliari site a Porto Sant'Elpidio e censite al catasto urbano al foglio 24 con la particella 1063 sub 15, 5, 22, 6, 28.

**- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI N. 6760 R.P. del 03/12/2019**

in favore di Cassa di Risparmio di Fermo SPA con sede in Fermo, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà superficiria di 1/1 sugli immobili siti a Porto Sant'Elpidio Foglio 24 part. 1063 sub 15 e 31 (**Lotto 1**) e per il diritto di proprietà superficiria di 1/6 sugli immobili siti a Porto Sant'Elpidio Foglio 24 part. 1063 sub 6 e 22 (**Lotto 2**) e contro [REDACTED] per il diritto di proprietà superficarfia di 1/1 sugli immobili siti a Porto Sant'Elpidio Foglio 24 part. 1063 sub 6 e 28 (**Lotto 3**).

Non esistono altri oneri o formalità anche di natura condominiale.

**QUESITO N. 9**

*Ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*

Non esistono trascrizioni di domande giudiziali.

## QUESITO N. 10

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 si 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.

<b>LOTTO N° 1</b>						
Qualità o U.I.	destinaz.	Sup. Comm.	Coeff.	Sup. convenz.	€./mq.	Valore
Foglio 24 Part 1063 sub 15	abitazione P3	105,00	1,00	105,00		
	balcone	10,60	0,25	2,65		
	cantina	9,50	0,50	4,75		
Foglio 24 Part 1063 sub 31	garage PT	16,00	0,50	8,00		
<b>FABBRICATO</b>	<b>TOTALE</b>		Mq.	<b>120,40</b>	<b>€ 1.100,00</b>	<b>€ 132.440,00</b>
				<b>COSTO DEMOLIZIONE ABUSI</b>	<b>-€</b>	<b>1.000,00</b>
				<b>VALORE COMPLESSIVO</b>		<b>€ 131.440,00</b>

<b>LOTTO N° 2</b>						
Qualità o U.I.	destinaz.	Sup. Comm.	Coeff.	Sup. convenz.	€. / mq.	Valore
Foglio 24 Part 1063 sub 5	abitazione P1	105,00	1,00	105,00		
	balcone	13,30	0,25	3,33		
	cantina PT	9,00	0,50	4,50		
Foglio 24 Part 1063 sub 22	garage PT	16,00	0,50	8,00		
<b>FABBRICATO</b>	<b>TOTALE</b>		Mq.	<b>120,83</b>	<b>€ 1.050,00</b>	<b>€ 126.866,25</b>
					<b>COSTO DEMOLIZIONE ABUSI</b>	<b>-€ 1.000,00</b>
					<b>VALORE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 125.866,25</b>

<b>LOTTO N° 3</b>						
Qualità o U.I.	destinaz.	Sup. Comm.	Coeff.	Sup. convenz.	€. / mq.	Valore
Foglio 24 Part 1063 sub 6	abitazione P1	105,00	1,00	105,00		
	balcone	10,50	0,25	2,63		
	cantina PT	9,00	0,50	4,50		
Foglio 24 Part 1063 sub 28	garage PT	16,00	0,50	8,00		
<b>FABBRICATO</b>	<b>TOTALE</b>		Mq.	<b>120,13</b>	<b>€ 1.050,00</b>	<b>€ 126.131,25</b>
					<b>COSTO DEMOLIZIONE ABUSI</b>	<b>-€ 1.000,00</b>
					<b>VALORE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 125.131,25</b>

## QUESITO N. 11

*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;*

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

### LOTTO 1:

- **Appartamento** al piano terzo con annessa **cantina** al piano terra, sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo n.2/D, contraddistinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 15**, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, rendita € 570,68.
- **Garage** al piano terra sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo, contraddistinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 31**, cat. C/6, classe 3, mq. 17.00, rendita € 52,89.

L'appartamento confina ad ovest con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED]

Il garage al piano terra confina a nord con proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED] e ad est con corte condominiale.

**Per un valore complessivo della proprietà di € 131440,00.**

### LOTTO 2:

- **Appartamento** al piano primo, sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo n.2/D, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 5**, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, rendita € 570,68.

- **Garage** al piano terra sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo, contraddistinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 22**, cat. C/6, classe 3, mq. 24,00, rendita € 79,33.

L'appartamento confina a nord con proprietà [REDACTED], a est con proprietà [REDACTED]

Il garage al piano terra confina a nord con proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED] e ad ovest con corte condominiale.

**Per un valore complessivo della proprietà di € 125866,25.**

### **LOTTO 3:**

- **Appartamento** al piano primo sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo n.2/D, contraddistinta al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 6**, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, rendita € 570,68.
- **Garage** al piano terra sito nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Strada San Filippo, contraddistinto al catasto urbano dello stesso comune al **Foglio 24 con la particella 1063 sub 28** cat. C/6, classe 3, mq. 24.00, rendita € 79,33.

L'appartamento confina ad ovest con proprietà [REDACTED], a nord con proprietà [REDACTED]

Il garage al piano terra confina a nord e sud con proprietà [REDACTED] e ad est con corte condominiale.

**Per un valore complessivo della proprietà di € 125131,25.**

### **QUESITO N. 12**

*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 allegghi 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. 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.*

**LOTTO N°1:** L'appartamento al P3, la cantina ed il garage al PT, descritti al Foglio 24 Particella 1063 Sub 15 e 31 è **occupato dell'esecutato** [REDACTED]

**LOTTO N°2:** L'appartamento al P1, la cantina ed il garage al PT, descritti al Foglio 24 Particella 1063 Sub 5 e 22 è **occupato dal Sig.** [REDACTED], padre dell'esecutato e comproprietario degli immobili.

**LOTTO N°3:** L'appartamento al P1, la cantina ed il garage al PT, descritti al Foglio 24 Particella 1063 Sub 6 e 28 è **occupato dell'esecutato** [REDACTED]

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura fanno parte del condominio "PALAZZINA D" sito a Porto Sant'Elpidio in Via Strada San Filippo n°2/D CF 90022130448, amministrato dal Sig. Sbei Matteo, il quale dichiara che le rate ordinarie su base preventivo per l'anno 2023 riguardanti i condomini [REDACTED] [REDACTED] a sono state **regolarmente saldate e non ci sono delibere di lavori straordinari da iniziare. (Allegato n°9)**

### **QUESITO N. 13**

*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. 14**

*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°10) e la documentazione fotografica (Allegato n°11).

#### **QUESITO N. 15**

*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. 16**

*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. 17**

*Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'art.567, Il co. C.p.c. in modalità telematica PCT.*

Allegato alla perizia inviata tramite PTC.

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

- 1) Certificati di stato civile degli esecutati;
- 2) Estratti atto di matrimonio;
- 3) Concessioni Edilizie;
- 4) Visure catastali;

- 5) Atto di provenienza della proprietà LOTTO 1;
- 6) Atto di provenienza della proprietà LOTTO 2;
- 7) Atto di provenienza della proprietà LOTTO 3;
- 8) Elenco formalità;
- 9) Dichiarazione Amministratore condominiale;
- 10) Planimetrie catastali;
- 11) Documentazione fotografica;
- 12) Manifesto d'asta.

Fermo lì 26/09/2023

