

# TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

## RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 165/2019

**GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Milena Palmisano**

**promossa da: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

**contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

### PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione**, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 165/2019, in accoglimento della richiesta del pignorante \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, ha incaricato in data 29/11/2022 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 24 Gennaio 2023 alle ore 11,00, hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo presso le unità oggetto di esecuzione site a Sant'Elpidio a Mare. Sul posto erano presenti la sottoscritta CTU, il sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, esecutato e l'avvocato \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* in qualità di custode della Marche Servizi Giudiziari. La sottoscritta, nel corso del sopralluogo, ha preso visione dello stato dei luoghi effettuando le verifiche sulla scorta degli atti catastali già acquisiti, ed ha eseguito delle misurazioni e scattato delle foto interne ed esterne alle unità oggetto di esecuzione, 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, dal sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, 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 gli esecutati sono divenuti proprietari degli immobili. La certificazione delle trascrizioni risale sino ad un atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2019. Dall’analisi della



certificazione notarile si conferma la sussistenza di continuità delle trascrizioni.

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 degli immobili pignorati.

In merito allo stato civile degli esecutati, il CTU ha provveduto all'acquisizione dei relativi certificati vista l'assenza degli stessi nel fascicolo. Il Sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ha contratto matrimonio a Montepandone (AP) il 26 Settembre 2009, nel quale gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni; la sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* risulta di stato libero per decesso del coniuge \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* dal 29 Ottobre 1998; il sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* è deceduto in Porto Sant'Elpidio il 15 Novembre 2021 e dalla dichiarazione di successione non si evincono rapporti di coniugio.

**(Allegato 2)** Estratto Atto di Matrimonio, Stato Civile e Certificato di Morte.

*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, .....*

Le unità oggetto di esecuzione sono costituite da:

### **LOTTO UNICO**

**Abitazione** al Piano Terra sita a Sant'Elpidio a Mare, Strada Fonte Lebrige n. 2100, descritta al NCEU di detto Comune al Fg. 69 Particella 429 Sub. 2 Cat. A/2, classe 5, Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale Totale 170 mq., Totale Escluse Aree Scoperte 165 mq., Rendita €. 402,84.

**Garage** al Piano S1 sito a Sant'Elpidio a Mare, Strada Fonte Lebrige n. 2100, descritto al NCEU di detto Comune al Fg. 69 Particella 429 Sub. 4 Cat. C/6, classe 1, Consistenza 84 mq, Dati di Superficie Totale 94 mq., Rendita €.



108,46.

Le unità esegutate vantano diritto sul seguente bene comune non censibile identificato al foglio 69 particella 429 sub. 1 (corte e vano scala).

Confini: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/3, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/3 e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/3, su quattro lati, ed altri.

*b) Sommaria 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 delle U.I. sono state dedotte dalla documentazione acquisita e in base alla propria esperienza.

Le unità oggetto di esecuzione, fanno parte di un fabbricato residenziale in zona agricola, che si sviluppa oltre al piano sottostrada primo, terra, primo e sottotetto; non è presente un condominio.

L'accesso all'immobile avviene attraverso due ingressi carrabili e uno pedonale. La corte è delimitata principalmente con recinzione in rete metallica.

Il fabbricato è stato costruito con prima Licenza Edilizia del 1983 nella quale si richiedeva Autorizzazione a Costruire Edificio di Casa colonica. La struttura è in cemento armato. Esternamente le pareti sono principalmente intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in mattoncini faccia vista. Gli infissi dell'unità abitativa sono con persiane e finestre in legno, invece il garage ha infissi carrabili in ferro mentre le finestre in alluminio. Si fa presente che nel fabbricato c'è la scala interna che non è a servizio del garage esegutato che ha ingresso esterno carrabile.

Per quanto riguarda il BCNC è il sub. 1, corte e scala interna.

**(Allegato 3)** Doc. Fot. Esterna: foto: dalla n. 1 alla n. 6.

## **LOTTO UNICO**

**Abitazione al Piano Terra** sita a Sant'Elpidio a Mare, Strada Fonte Lebrige n. 2100, descritta al NCEU di detto Comune al Fg. 69 Particella 429



Sub. 2 Cat. A/2, classe 5, Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale Totale 170 mq., Totale Escluse Aree Scoperte 165 mq., Rendita €. 402,84.

**Garage al Piano S1** sito a Sant'Elpidio a Mare, Strada Fonte Lebrige n. 2100, descritto al NCEU di detto Comune al Fg. 69 Particella 429 Sub. 4 Cat. C/6, classe 1, Consistenza 84 mq, Dati di Superficie Totale 94 mq., Rendita €. 108,46.

Confini: prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/3, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/3 e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/3, su quattro lati, ed altri.

*Il Lotto si presenta:*

***Appartamento sub. 2 (P.T):***

*Abitazione mq. lordi 180,00 circa e alt. utile interna ml. 2.70 circa.*

***Garage sub. 4 (P.SI):***

*Garage mq. lordi 92,00 circa e alt. utile interna ml. max 3,40 min 3.00 circa.*

Il sub. 2 è costituito dall'appartamento al piano Terra.

L'appartamento è accessibile dal pianerottolo della scala comune.

Il portone d'ingresso dell'unità abitativa è in legno e vetro, gli infissi esterni e le persiane sono in legno; le porte interne sono in legno; il pavimento nella zona giorno è principalmente in marmo, tranne che in cucina che è in gres, mentre nella zona notte è in parquet. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento all'interno è suddiviso in ingresso con soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, quattro camere, un bagno con antibagno completo dei servizi e doccia, altro wc/lavanderia della zona notte è al grezzo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idrico a norma, l'impianto di riscaldamento presenta caldaia interna alimentata a gpl e radiatori in ghisa. L'appartamento si presenta in buone condizioni.

L'appartamento difformità rispetto a quanto autorizzato come più avanti specificate.

**(Allegato 3)** Doc. Fot.: foto: dalla n. 7 alla n. 14.

Il sub. 4 è costituito dal garage al piano Sottostrada Primo.

L'unità ha doppio accesso carrabile, infissi esterni in ferro e finestre in



alluminio; all'interno l'unità è prevalentemente al grezzo, ovvero senza pavimentazione, né intonaco né tinteggiatura, l'impianto elettrico con canaline a vista è da completare. L'unità all'interno non è divisa dal sub. 5, (unità adibita a deposito non oggetto di esecuzione). All'interno del garage sull'unica porzione pavimentata, è stata realizzata una struttura adibita a bagno e lavanderia non autorizzata.

**(Allegato 3)** Doc. Fot.: foto: dalla n. 15 alla n. 18.

Si specifica che essendo gli immobili intestati a privati, la vendita non sarà soggetta ad IVA.

**(Allegato 4)** Certificati Catastali Attuali e Storici.

**(Allegato 5)** Planim. Catastali, Elab Planim, Elenco Sub. e 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.***

L'immobile, dove è ubicato il LOTTO, risulta edificato sulla base di originaria Concessione a Costruire del 1983 e successive varianti.

***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 .....***

Dagli archivi Comunali risultano le seguenti pratiche edilizie:



- Concessione Esecuzione Lavori Prot. N. 8632, Pratica N. 2956-89/83 del 31/12/1983 – Costruzione Casa Colonica;
- Pratica Genio Civile prot. N. 2483 Pratica N. 9217 del 31/05/1984;
- Concessione Esecuzione Lavori Prot. N. 534, Pratica N. 89/a-86 del 28/03/1986 – Modifica Progetto per costruzione Casa Colonica;
- Concessione Esecuzione Lavori Prot. N. 00018, Pratica N. 89/a-87 del 27/03/1987 – Variante Costruzione Casa Colonica;
- Domanda per Abitabilità del solo Piano Terra – Prot. N. 11604 del 09/10/1987 – Tale pratica è sospesa ed inevasa in quanto non è stata inoltrata la documentazione richiesta dal Comune;
- Concessione Esecuzione Lavori Prot. N. 3801, Pratica N. 89/a-92 del 25/07/1992 – Apertura Piano Seminterrato per costruzione parcheggi privati Legge 122/89;
- Relazione a Struttura Ultimata – Genio Civile – Prot. 1532/9217 del 23/03/1990;
- Collaudo Statico – Genio Civile - Prot. 3324/9217 del 17/05/1990;
- Permesso a Costruire Prot. N. 08559/2010, Pratica N. 129/2010 del 25/11/2010 – Ampliamento Piani Terra e Primo ai sensi della L.R. 22/09 e ristrutturazione con modifiche interne, prospettiche e divisione del piano terra in due unità immobiliari;
- Integrazione Prot. 4653 del 15/02/2013 – Variante in corso d’opera a progetto di ampliamento ai sensi del piano casa – Modifiche prospettiche ed interne rispetto al progetto approvato, con realizzazione di nuove logge e pergolati al piano terra, al piano primo e piano secondo sottotetto.
- Permesso a Costruire Prot. N. 24866/2012, Pratica N. 129-a/13 del 09/10/2013 – Variante Permesso N. 129/2010 Ampliamento Fabbricato ai sensi del Piano Casa per modifiche interne e prospettiche.

*In relazione a Permesso a Costruire Prot. N. 08559/2010, Pratica N. 129/2010 del 25/11/2010; Integrazione Prot. 4653 del 15/02/2013 e*



*Permesso a Costruire Prot. N. 24866/2012, Pratica N. 129-a/13 del 09/10/2013, in base alle prescrizioni previste dall'art. 11) che testualmente cita: "Il termine per l'inizio lavori non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio del permesso di costruire e deve essere completata e resa agibile entro e non oltre i tre anni dalla data di inizio lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che per la parte non eseguita sia richiesta, anteriormente alla scadenza una proroga (art. 15 del D.P.R. 380 del 06/06/2001)", tali permessi sono decaduti, in quanto non risultano richieste di proroghe.*

Per completezza informativa in base al PRG del Comune di Sant'Elpidio a Mare la particella rientra nell'art. 58 "Criteri generali per il sistema agricolo" e in parte (porzione non edificata) nell'art. 49 "Ambiti di tutela dei crinali".

**(Allegato 6)** Norme Tecniche di Attuazione PRG.

In virtù della documentazione raccolta si evidenziano le seguenti irregolarità:

1. Il garage al Piano sottostrada primo risulta fisicamente indiviso dall'unità adiacente e all'interno presenta servizi igienici/lavanderia non autorizzati – tali difformità risultano sanabili con pratica edilizia di sanatoria e con realizzazione di un muro divisorio il cui costo di realizzo sarà detratto dal valore finale;
2. L'appartamento al piano terra presenta divisione interne difformi dallo stato autorizzato e la realizzazione di un vano adibito a cucina non autorizzato e costituente maggior volumetria. Le difformità interne risultano sanabili, mentre il maggior vano, di cui non è certa la data di esecuzione, non è sanabile e da demolire, potrebbe essere sanato con il Piano Casa previa precedente demolizione e successiva riedificazione.



Ai fini della valutazione dell'immobile non si terrà conto della metratura del vano abusivo e si detrarrà la somma necessaria per la demolizione.

L'analisi concernente la regolarità urbanistica è attenzionata solo alle unità eseguite e non ad altre parti dell'immobile non essendo autorizzata ad accedere agli atti delle altre unità costituenti il fabbricato.

**(Allegato 7)** A/D Pratiche Edilizie rinvenute dagli archivi Comunali.

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

Non è stato richiesto alcun Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto tra i beni pignorati non sono presenti terreni.

***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 .....***

Gli immobili oggetto di pignoramento vengono identificati:

### **LOTTO UNICO**

Catastalmente Visura N. T139702/2023 del 21/01/2023:

**Abitazione al Piano Terra** sita a Sant'Elpidio a Mare, Strada Fonte Lebrige n. 2100, descritta al NCEU di detto Comune al Fg. 69 Particella 429 Sub. 2 Cat. A/2, classe 5, Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale Totale 170 mq., Totale Escluse Aree Scoperte 165 mq., Rendita €. 402,84.

Catastalmente Visura N. T140197/2023 del 21/01/2023:

**Garage al Piano S1** sito a Sant'Elpidio a Mare, Strada Fonte Lebrige n. 2100, descritto al NCEU di detto Comune al Fg. 69 Particella 429 Sub. 4 Cat. C/6, classe 1, Consistenza 84 mq, Dati di Superficie Totale 94 mq., Rendita €.



108,46.

Atto di Pignoramento del 14/10/2019 Registro Part N. 6401 Registro Generale N. 8721:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* procede ad esecuzione forzata per espropriazione per i seguenti immobili:

unità negoziali:

- Fg. 69 Particella 429 Sub. 2 Cat. A/2, cl. 5, vani 7,5, PT;

per i diritti spettanti a:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per diritti di nuda proprietà di 1/2, eredi di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per diritti di nuda proprietà di 1/2, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per diritti di usufrutto di 1/1.

- Fg. 69 Particella 429 Sub. 4 Cat. C/6, cl. 1, Cons. 84 mq, PS1;

per i diritti spettanti a:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per diritti di piena 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 14/10/2019 Repertorio n. 2434/2019 le parti eseguite erano proprietarie degli immobili oggetto di esecuzione in forza di atti regolarmente trascritti. Si riporta elenco immobili e relativi atti.

### **LOTTO UNICO**

- Fg. 69 Particella 429 Sub. 2 Cat. A/2, cl. 5, vani 7,5, PT.



Ad oggi la ditta intestataria è:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di nuda proprietà di 1/2, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, deceduto il 15/11/2021, per diritti di nuda proprietà di 1/2, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per diritti di usufrutto di 1/1.

- Fg. 69 Particella 429 Sub. 4 Cat. C/6, cl. 1, Cons. 84 mq, PS1;

Ad oggi la ditta intestataria è:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di piena proprietà di 1/1.

Proprietà acquisita con:

**Trascrizione Reg. Part. N. 1725:**

Atto di Compravendita a rogito Notaio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, trascritto in data 20 Giugno 1975, mediante il quale la sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, e il coniuge sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* acquistano per 1/2 ciascuno di piena proprietà, il terreno distinto catastalmente al Comune di Sant'Elpidio a Mare al Fg 69 Part. 171.

**Trascrizione Reg. Part. N. 2359 Reg Gen. N. 3661:**

Atto per Certificato di denunciata successione di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* registrata a Fermo in data 14/04/1999, in cui la proprietà di 1/2 del de cuius, viene devoluta per legge agli 8 figli tra cui \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, avendo il coniuge \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*rinunciato all'eredità, con atto n. 2023 del 23/12/1998.

**Trascrizione Reg. Part. N. 606 Reg Gen. N. 872:**

Atto di Divisione a rogito Notaio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, trascritto in data 08 Febbraio 2001, mediante il quale i beni in esecuzione diventano di proprietà:

sub. 2 –\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di nuda proprietà di 1/2, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di nuda proprietà di 1/2 e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di usufrutto di 1/1.

sub. 4 – \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per diritti di proprietà di 1/1.



**Trascrizione Reg. Part. N. 1735:**

Accettazione tacita di Eredità trascritta in data 07 Aprile 2005, di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* deceduto il 29/10/1998 a favore degli 8 figli.

**Trascrizione Reg. Part. N. 7553 Reg. Gen. 10076:**

Certificato di denunciata successione di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*Rep. 437883 Volume 88888 presentata il 18/10/2022 trascritta il 21/11/2022.

(Allegato 8) Copia Atto di Divisione Notaio Alfonso Rossi.

*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 28/04/2009**

Registro particolare n. 747                      Registro Generale n. 3504

Tipologia atto: Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo

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

Repertorio N. 8683/2819 del 27/04/2009

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Fg. 69 Particella 429 Sub. 2

Fg. 69 Particella 429 Sub. 4

**A Favore:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

**Contro:**

(Sub. 2) - \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di nuda proprietà di 1/2,  
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di nuda proprietà di 1/2, \*\*\*DATO  
OSCURATO\*\*\*per diritti di usufrutto di 1/1.

(Sub. 4) - \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di piena proprietà di 1/1.



➤ **Nota del 30/04/2014**

Registro particolare n. 404                      Registro Generale n. 3150

Tipologia atto: Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo

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

Repertorio N. 79204/13041 del 29/04/2014

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Fg. 69 Particella 429 Sub. 2

**A Favore:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

**Contro:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di nuda proprietà di 1/2, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di nuda proprietà di 1/2, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di usufrutto di 1/1.

➤ **Nota del 17/11/2015**

Registro particolare n. 1253                      Registro Generale n. 7709

Tipologia atto: Tipologia atto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Fermo Rep. 900 del 19/05/2015

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Fg. 69 Particella 429 Sub. 2

**A Favore:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

**Contro:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di nuda proprietà di 1/2.

➤ **Nota del 13/04/2017**

Registro particolare n. 433                      Registro Generale n. 3287

Tipologia atto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Fermo Rep. 521 del 03/06/2016

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Fg. 69 Particella 429 Sub. 2



**A Favore:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

**Contro:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di nuda proprietà di 1/2.

➤ **Nota del 13/10/2017**

Registro particolare n. 1198                      Registro Generale n. 7831

Tipologia atto: Ipoteca Giudiziale

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Fermo Rep. 554 del 19/06/2017

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Fg. 69 Particella 429 Sub. 2

**A Favore:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

**Contro:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di nuda proprietà di 1/2.

➤ **Nota del 15/02/2019**

Registro particolare n. 166                      Registro Generale n. 1148

Tipologia atto: Ipoteca Conc. Amministrativa

Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate Rep. 1285/819 del 14/02/2019

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Fg. 69 Particella 429 Sub. 2

**A Favore:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

**Contro:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di nuda proprietà di 1/2.

➤ **Nota del 06/09/2019**

Registro particolare n. 959                      Registro Generale n. 6828

Tipologia atto: Ipoteca Giudiziale

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Fermo Rep. 504 del 11/06/2018

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Fg. 69 Particella 429 Sub. 2

**A Favore:**





Repertorio N. 38506 del 16/07/1992

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Fg. 69 Particella 429 Sub. 4

**Nota bene: il locale garage è gravato da vincolo ex lege n. 122/89 giusto atto di sottomissione e vincolo di destinazione a parcheggio e “ si impegnano a non alienarli separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legate da vincolo pertinenziale”**

**A Favore:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

**Contro:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*prop. 1/2.

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*prop. 1/2.

➤ **Nota del 08/02/2001**

Registro particolare n. 606

Registro Generale n. 872

Tipologia atto : Atto tra vivi - Divisione

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

Repertorio N. 141983 del 08/01/2001

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Fg. 69 Particella 429 Sub. 2-4

**A Favore:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di nuda proprietà di 1/2.

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. 1/1 e usufruttuaria.

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di nuda proprietà di 1/2.

➤ **Nota del 13/11/2019**

Registro particolare n. 6401

Registro Generale n. 8721

Tipologia atto : Verbale di Pignoramento Immobili

Pubblico Ufficiale: UNEP Fermo

Repertorio N. 2434 del 14/10/2019

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Fg. 69 Particella 429 Sub. 2-4

**A Favore:**



\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

**Contro:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di nuda proprietà di 1/2.

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*prop. 1/1 e usufruttuaria.

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di nuda proprietà di 1/2.

➤ **Nota del 21/11/2022**

Registro particolare n. 7553

Registro Generale n. 10076

Tipologia atto : Certificato di Denunciata Successione di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Pubblico Ufficiale: Fermo

Repertorio N. 437883/88888 del 17/11/2022

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Fg. 69 Particella 429 Sub. 2

**Trascrizioni a favore:**

➤ **Nota del 21/05/1999**

Registro particolare n. 2359

Registro Generale n. 3661

Tipologia atto : Certificato di Denunciata Successione di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro

Repertorio N. 18/229 del 13/04/1999

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Fg. 69 Particella 429 Sub. 2-4.

➤ **Nota del 08/02/2001**

Registro particolare n. 606

Registro Generale n. 872

Tipologia atto : Atto tra vivi - Divisione

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

Repertorio N. 141983 del 08/01/2001

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Fg. 69 Particella 429 Sub. 2-4

**A Favore:**

(Sub. 2) - \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per diritti di nuda proprietà di 1/2,





*possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

In relazione agli immobili oggetto di esecuzione nella valutazione si è tenuto conto del tipo di costruzione, della relativa consistenza, dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e si è proceduto ad effettuare una stima sintetica usando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda.

Il valore di mercato degli immobili della zona, è anche constatabile dalle valutazioni OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari che indica per l'anno 2022 secondo semestre per le abitazioni civili stato conservativo normale un valore di mercato al mq compreso tra un range di € 800,00/1.100,00.

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:*

***Appartamento sub. 2 (P.T):***

*Abitazione mq. lordi 180,00 ca. a €/mq 1.000,00= €. 180.000,00.*

***Garage sub. 4 (P.SI):***

*Garage mq. lordi 92,00 ca. a €/mq 350,00= €. 32.200,00.*

*A detrarre le spese di Sanatoria € 5.000,00*

*A detrarre le spese di demolizione/smaltimento € 1.500,00*

*A detrarre spese di muratura per divisorio € 4.000,00*

**= € 201.700,00 (duecentounomilasettecento/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**

**Abitazione al Piano Terra** sita a Sant'Elpidio a Mare, Strada Fonte Lebrige n. snc, descritta al NCEU di detto Comune al Fg. 69 Particella 429 Sub. 2 Cat. A/2, classe 5, Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale Totale 170 mq., Totale Escluse Aree Scoperte 165 mq., Rendita €. 402,84.

**Garage al Piano S1** sito a Sant'Elpidio a Mare, Strada Fonte Lebrige n. snc, descritto al NCEU di detto Comune al Fg. 69 Particella 429 Sub. 4 Cat. C/6, classe 1, Consistenza 84 mq, Dati di Superficie Totale 94 mq., Rendita €. 108,46.

Confini: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*prop. per 1/3, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/3 e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/3, su quattro lati, ed altri.

*Il Lotto si presenta:*

***Appartamento sub. 2 (P.T):***

*Abitazione mq. lordi 180,00 circa e alt. utile interna ml. 2.70.*

***Garage sub. 4 (P.S1):***

*Garage mq. lordi 92,00 circa e alt. utile interna ml. max 3,40 min 3.00.*

*A detrarre le spese di Sanatoria € 5.000,00*

### **VALORE del LOTTO UNICO**

**= € 201.700,00 (duecentounomilasettecento/00)**

*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.....*

Dall'indagine effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Comunali e in base a quanto emerso durante il sopralluogo, nell'unità abitativa identificata con il sub. 2, risultano residenti i sig.ri: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (usufruttuaria), \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (proprietario), \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (figlia), \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (figlia) e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (coniuge), come da Certificato di Residenza.

Si fa presente che non risulta costituito un condominio.

(**Allegato 11**) Certificato di Residenza.

*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 beni 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. 165/2019**

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Estratto atto di matrimonio, Certificato stato civile e Morte;
3. Documentazione fotografica;
4. Certificati Catastali Attuali e Storici;
5. Planimetrie Catastali, Elab. Plan., Elenco Sub. e Estratto di Mappa;
6. Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.;
7. A/D Lettera e Pratiche Edilizie rinvenute dagli archivi Comunali;
8. Copia Atto di Divisione Notaio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* 2001;
9. Elenco Sintetico Formalità e Note;
10. Copia Atto di Vincolo Destinazione;
11. Certificato di Residenza;
12. Attestazione invio copie della Perizia ai creditori e ai debitori;
13. Descrizione separata del Lotto;
14. Versione perizia di stima con protezione dati personali;
15. Check List;
16. Foglio Riassuntivo Beni Periziati.

Porto San Giorgio, li

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

