

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Alla cortese attenzione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Palmisano Milena

Oggetto: **RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E. DEL 19/05/2024**
Aggiornamento all'attualità del valore di stima, riproposta dei lotti
come da perizia del 09/10/2004

da creditore precedente

- **Eredi INDUTI ANTONIO** assistito da Avv. Giulio Natali
- **I.N.P.S.** assistito da Avv. Costantino Gulli

creditori intervenuti

- **ANCONA TRIBUTI SPA** assistito da Avv.ti Ruggeri -Bonato
- **I.N.A.I.L.** assistito da Avv.ti E. Andreozzi e M. Ermini
- **I.N.P.S.** assistito da Avv. L. Carbone
- **CARIFERMO**

CONTRO

████████████████████
████████████████████

Il sottoscritto geom. Massimiliano Rocchi, in qualità di CTU incaricato per la E.I. 89/1991, in riferimento alla richiesta di aggiornamento del valore di mercato degli immobili per l'intera quota, dopo aver fatto un primo sopralluogo con il custode giudiziario non andato buon fine in data 14/06/2024, per impossibilità di accedere internamente agli immobili, in quanto gli eredi hanno rinunciato all'eredità e la ex moglie non è in possesso delle chiavi; successivamente, ha provveduto con un secondo sopralluogo sempre in presenza del custode giudiziario a fare accesso forzoso per constatare lo stato dei luoghi, ritenendo di ridurre il valore degli stessi dato che ad oggi lo stato di conservazione è degenerata.

Si precisa che dato che la vendita degli immobili andranno venduti per l'intera quota, si ripropone la divisione in n. 2 lotti proposti nella perizia depositata nel 2004.



VISURA CATASTALE AGGIORNATA AL 08/07/2024



Data: 08/07/2024 Ora: 18.37.50 pag: 1 Segue
Visura n.: T368543/2024

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CAMPOFILONE (B534) provincia ASCOLI PICENO
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di CAMPOFILONE (Codice B534) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		3	173	1			A/2	2	3,0 vani	Totale: 69 m ² Totale escluse aree scoperte**: 69 m ²	Euro 185,36 Lire 204.980	CONTRADA MOLENO n. 60 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		3	173	2			A/2	2	5,5 vani	Totale: 157 m ² Totale escluse aree scoperte**: 131 m ²	Euro 193,15	CONTRADA MOLENO n. 60 Piano T - 1 - 2 VARIAZIONE del 16/12/2015 Pratica n. AP0109146 in atti dal 16/12/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 16633.1/2015)	Annotazione
3		3	173	3			C/6	U	19m ²	Totale: 21 m ²	Euro 38,27 Lire 74.100	CONTRADA MOLENO n. 60 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
4		3	173	4			C/2	5	12m ²	Totale: 15 m ²	Euro 14,57 Lire 28.800	CONTRADA MOLENO n. 60 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Immobile 2: Annotazione: di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.3403/1980

Totale: vani 8,50 m² 31 Rendita: Euro 351,65

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Data: 08/07/2024 Ora: 18.37.50 pag: 2 Segue
Visura n.: T368543/2024



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

DATI DERIVANTI DA	IL CONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 30/04/2007 - Valutata n. 4127.1/2011 - Pratica n. AP0128042 in atti dal 18/03/2011
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Immobili siti nel Comune di CAMPOFILONE (Codice B534) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da		Dati Ulteriori	
1	3	174		-	SEM ARB IRR 01	01 50		Dominicale Euro 1,32 Lire 1.550	Agrario Euro 1,85 Lire 2.025	FRAZIONAMENTO del 13/09/1967 in atti dal 02/03/1974 (n. 973)		

Totale: Superficie .01.50 Redditi: Dominicale Euro 1,32 Agrario Euro 1,05

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

3. Immobili siti nel Comune di CAMPOFILONE (Codice B534) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da		Dati Ulteriori	
1	3	134		-	SEM ARB IRR 01	00 20		Dominicale Euro 0,18 Lire 340	Agrario Euro 0,14 Lire 279	Impianto meccanografico del 07/09/1970		

Totale: Superficie .00.20 Redditi: Dominicale Euro 0,18 Agrario Euro 0,14

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA AL 08/07/2024



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO

Data 08/07/2024 Ora 19:24:41
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente RCCMSM

Ispezione n. T382258 del 08/07/2024

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Tipo di formalità:

Ulteriori restrizioni:

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	19/04/1991 al	08/07/2024
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1970 al	18/04/1991

Elenco omonimi

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:

Trascrizioni vol. 861 pag. 101

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/04/1980 - Registro Particolare 1964 Registro Generale 2492
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE E CESSIONE
immobili siti in CAMPOFILONE(FM)
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/1991 - Registro Particolare 2853 Registro Generale 3868
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4099 del 23/04/1991
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
immobili siti in CAMPOFILONE(FM)
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:





Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO

Data 08/07/2024 Ora 19:24:41
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T302258 del 08/07/2024

per dati anagrafici

Richiedente RCCMSM

1. Trascrizione n. 406 del 31/01/2011

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/09/1991 - Registro Particolare 4430 Registro Generale 6073
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9943 del 05/08/1991
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CAMPOFILONE(FM)
Nota disponibile in formato immagine

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2008 - Registro Particolare 3747 Registro Generale 6004
Pubblico ufficiale C.I.I.P. SPA - CICLI INTEGRATI IMPIANTI PRIMARI Repertorio 17314 del 19/05/2008
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA
Immobili siti in CAMPOFILONE(FM)
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/2010 - Registro Particolare 262 Registro Generale 430
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 10/2010 del 13/01/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CAMPOFILONE(FM)
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2011 - Registro Particolare 406 Registro Generale 701
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4099 del 23/04/1991
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - TRACRISIONE IN RINNOVAZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CAMPOFILONE(FM)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2853 del 1991

7. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/12/2012 - Registro Particolare 6423 Registro Generale 9623
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 89/91 del 29/11/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - ORDINANZA DIVISIONE GIUDIZIALE EX ART. 600 C. 2 C.P.C.
Immobili siti in CAMPOFILONE(FM)
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/11/2016 - Registro Particolare 5097 Registro Generale 7501
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 436/2016 del 15/11/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CAMPOFILONE(FM)
Nota disponibile in formato elettronico



VALORE STIMATO NELL'ELABORATO DEPOSITATO 09/10/2004

Tabella 1b									
DETERMINAZIONE VALORE VENALE DEL LOTTO N° 1									
APP. + MAGAZZINO + TERRENO	FORMAZIONE LOTTI	FGL	PART.	SUB	PIANO	SUP. COMMERCIALE	PREZZO DI RIFERIMENTO Euro/Mq	DESTINAZIONE	TOTALE
	LOTTO N° 1	3	173	1	T sopr.	69,31 mq	1.100,00	Appartamento al p. terra sopraelevato	76.241,00 € (Settantaseimiladuecentoquarantuno /00)
		3	173	4	T	7,60 mq	1.100,00	Magazzino al p. terra	8.360,00 € (Ottomilatrecentosessanta/00)
		3	173	Area circostante il fabbricato (940 mq lotto – 127 mq fabbr.) = 813 mq					8.130,00 € (Ottomilacentotrenta/00)
		3	134	Frustolo di terreno di mq 20 antistante il fabbricato					200,00 € (Duecento /00)
						TOT. LOTTO N° 1		92.931,00 € (Novantaduemilanovecentotrentuno /00)	

Tabella 1b

DETERMINAZIONE VALORE VENALE DEL LOTTO N° 2

Tabella 1b									
DETERMINAZIONE VALORE VENALE DEL LOTTO N° 2									
APP. + GARAGE	FORMAZIONE LOTTI	FGL	PART.	SUB	PIANO	SUP. COMMERCIALE	PREZZO DI RIFERIMENTO €uro/Mq	DESTINAZIONE	TOTALE
	LOTTO N° 2	3	173	2	1°	128,37	1.100,00	Appartamento al p. Primo + Soffitta al p. Secondo	141.207,00 € <small>(Centoquarantunomiladuecentosette/00)</small>
		3	173	3	T	10,75	1.100,00	Garage al p. Terra	11.825,00 € <small>(Undicimilaottocentoventicinque/00)</small>
		Diritto di passaggio lungo il perimetro del fabbricato e diritto di passaggio con parcheggio nell'area antistante il fabbricato (lato sud)							
						TOT. LOTTO N° 2		153.032,00 € <small>(Centocinquantatremilazerotrentadue/00)</small>	

TOTALE VALORE BENI PIGNORATI – ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 89/91

245.963,00 €

(Duecentoquarantacinquemilanovecentosessantatre/00)

VALORE AGGIORNATO AL 12/07/2024 (con aggiunta della variazione catastale del 19/05/2011)

Tabella 1b									
DETERMINAZIONE VALORE VENALE DEL LOTTO N° 1									
APP. + MAGAZZINO + TERRENO + BCNC	FORMAZIONE LOTTI	FGL	PART.	SUB	PIANO	SUP. COMMERCIALE	PREZZO DI RIFERIMENTO €uro/Mq	DESTINAZIONE	TOTALE
	LOTTO N° 1	3	173	1	T sopr.	69,31 mq	750,00	Appartamento al p. terra sopraelevato	51.982,50 € <small>(cinquantunomilanovecentoottantadue /50)</small>
		3	173	4	T	7,60 mq	750,00	Magazzino al p. terra	5.700,00 € <small>(cinquemilasettecento /00)</small>
		3	173	5	T	BCNC (corte esterna)			
		3	173	6	T-1-2	BCNC (locale caldaia e corte)			
		3	134	Frustolo di terreno di mq 20 antistante il fabbricato					200,00 € <small>(Duecento /00)</small>
						TOT. LOTTO N° 1 (arrotondato)		57.500,00 € <small>(cinquatasettemilacinquecento/00)</small>	

Tabella 1b

DETERMINAZIONE VALORE VENALE DEL LOTTO N° 2

APP. + GARAGE + BCNC	FORMAZIONE	FGL	PART.	SUB	PIANO	SUP. COMMERCIALE	PREZZO DI RIFERIMENTO Euro/Mq	DESTINAZIONE	TOTALE	
	LOTTI									
LOTTO N° 2	3	173	2	1°		128,37	750,00	Appartamento al p. Primo + Soffitta al p. Secondo	96.277,50 Euro <small>(NovantaseimiladuecentosettantasetteEuro/50)</small>	
	3	173	3	T		10,75	750,00	Garage al p. Terra	8.062,50 Euro <small>(ottomilasessantadueEuro/50)</small>	
	3	173	5	T	BCNC (corte esterna)					
	3	173	6	T-1-2	BCNC (locale caldaia e corte)					
						TOT. LOTTO N° 2 (arrotondato)			104.000,00 Euro <small>(CentoquattromilaEuro/00)</small>	

TOTALE VALORE BENI PIGNORATI – ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 89/91

161.500,00 Euro

(centosessantunomilacinquecentoEuro/00)

VALORE VENALE LOTTO N° 1
NCEU F. 3 part. 173 sub 1 + sub 4+ (BCNC sub 5-6)
NCT F. part. 134

prezzo a
base
d'asta

57.500,00 €

Cinquatassettemilacinquecento/00

VALORE VENALE LOTTO N° 2
NCEU F. 3 part. 173 sub 2 + sub 3 + (BCNC sub 5-6)

prezzo
a base
d'asta

104.000,00 €

Centoquattromila/00

**C'E' DA RICORDARE CHE GLI ACCESSORI ABUSIVI NON SONO STATI DEMOLITI,
OLTRE ALLA REGOLARIZZAZIONE DEL CONDONO (si rimanda alla perizia depositata).**

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna il mandato ricevuto,
rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento che dovesse necessitare.

Con perfetta osservanza.

Marina di Altidona, lì 12/07/2024.

Il C.T.U.
geom. Massimiliano Rocchi

Prodotti i seguenti documenti e certificati:

- aggiornamento visure catastali
- aggiornamento visure ipotecarie



PROSPETTO PER IL BANDO D'ASTA **AGGIORNATO AL 12/07/2024**

Processo di Esecuzione Immobiliare
N° 89 / 91

da creditore procedente

- **Eredi INDUTI ANTONIO** assistito da Avv. Giulio Natali
- **I.N.P.S.** assistito da Avv. Costantino Gulli

creditori intervenuti

- **ANCONA TRIBUTI SPA** assistito da Avv.ti Ruggeri -Bonato
- **I.N.A.I.L.** assistito da Avv.ti E. Andreozzi e M. Ermini
- **I.N.P.S.** assistito da Avv. L. Carbone
- **CARIFERMO**

CONTRO

████████████████████
████████████████████

Oggetto: Stima di immobile pignorato, sito in Località Valdaso, via Mulino n. 38, del comune di Campofilone (FM), costituito da un area di mq 940 con sovrastante Fabbricato Civile Abitazione di n° 2 piani fuori terra più sottotetto, distinto al N.C.E.U. di A.P. al **F. 3 Part. 173 sub 1 sub 2 sub 3 sub 4 sub 5 e sub 6**, oltre ad un piccolo frustolo di terreno mq 20 individuato al N.C.T. di A.P. al **F. 3 Part. 134**.



Il bene pignorato è costituito da N° 2 lotti come di seguito descritti:

LOTTO N° 1

F. 3 Part. 173 Sub 1 Sub 4 Part. 134	APPARTAMENTO (sub 1) al piano Terra sopraelevato, composto da n. 1 camera, n. 1 cucina, n. 1 bagno, n. 1 disimpegno e n. 1 ripostiglio, MAGAZZINO (sub 4) al piano Terra, con accesso esterno e unico locale oltre ai B.C.N.C. (corte e scale) individuati con i Sub 5 e Sub 6. Il Tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare sito in via Molino n. 38 località Valdaso del comune di Campofilone (FM). Area libera antistante al fabbricato di mq 20. (f. 3 part. 134)
confini	Il fabbricato è completamente affacciato su area di proprietà. L'area dove insiste il fabbricato F. 3 Part. 173, confina: a nord con strada privata di accesso per prop. [REDACTED]; a sud con canale d'acqua e SP 238 valdaso; a ovest con prop. [REDACTED]; ad est con prop. [REDACTED].
dati catastali	N.C.E.U. di AP F. 3 part. 173 sub 1, cat. A/2, cl. 2, consistenza 3 vani, rendita 105,36 € N.C.E.U. di AP F. 3 part. 173 sub 4, cat. C/2, cl. 5, consistenza 12 mq, rendita 14,87 € N.C.T. di AP F. 3 part. 134 qualità Sem. Arb. Irr., cl. 1, sup. 20 mq redd. dom. 0,18 € redd. agr. 0,14 €;
intestazione	[REDACTED] [REDACTED]
consistenza	APPARTAMENTO al piano Terra sopraelevato, con ingresso da scala comune, composto da n. 1 camera di mq 15,96 s.u., n. 1 cucina di mq 17,84 s.u., n. 1 bagno di mq 5,32 s.u., n. 1 disimpegno di mq 10,92 s.u. e n. 1 ripostiglio di mq 6,40; MAGAZZINO al piano terra di 15,20 mq di S.L.; AREA di mq 20 oltre alle parti comuni. Il Tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare sito in via Molino n. 38 località Valdaso del comune di Campofilone (FM).
prezzo a base d'asta	57.500,00 € cinquatasettemilacinquecento/00



LOTTO N° 2	
F. 3 Part. 173 Sub 2 Sub 3	APPARTAMENTO (sub 2) al piano Primo, con n° 3 balconi, con n° 2 camere, n° 1 soggiorno, n° 1 bagno, n° 1 disimpegno ed n° 1 loc. cottura, oltre ai B.C.N.C.; GARAGE (SUB 3) al piano Terra oltre alla (corte e scale) individuati con i Sub 5 e Sub 6. Il Tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare sito in via Molino n. 38 località Valdaso del comune di Campofilone (FM).
confini	Il fabbricato è completamente affacciato su area di proprietà. L'area dove insiste il fabbricato F. 3 Part. 173, confina: a nord con strada privata di accesso per prop. [REDACTED]; a sud con canale d'acqua e SP 238 valdaso; a ovest con prop. [REDACTED]; ad est con prop. [REDACTED].
dati catastali	N.C.E.U. di AP, F. 3 part. 173 sub 2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 193,15 N.C.E.U. di AP F. 3 part. 173 sub 3, cat. C/6, cl. classe U, consistenza 19 mq, rendita € 38,27
intestazione	[REDACTED] [REDACTED]
consistenza	APPARTAMENTO al piano Primo che si estende per circa 153,59 mq di superficie Lorda oltre a n° 3 balconi di circa 12,00 mq e al locale soffitta al piano secondo di circa 103,89 mq. L'appartamento si compone n° 2 camere da letto di circa 16,64 mq e 15,21 mq cadauna, n° 1 bagno di circa 5,76 mq, n° 1 locale cottura di circa 3,12 mq, n° 1 sala da pranzo di circa 11,90 mq, n° 1 disimpegno di circa 7,00 mq, n° 1 soggiorno di circa 26,24 mq di s.u.; GARAGE al piano terra di 21,50 mq di S.L.
prezzo a base d'asta	104.000,00 € Centoquattromila/00

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento che dovesse necessitare.

Con perfetta osservanza.

Marina di Altidona, lì 12/07/2024

Il C.T.U.

geom. Massimiliano Rocchi

