

Tribunale di Fermo
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Milena Palmisano
Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 40/2020 R.G.E.
[REDAZIONE]
contro [REDAZIONE] DONI MARIA CRISTINA
Prossima udienza: 16/07/2024

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Redatta da:
ing. Caterina Manfrini
Via Costa n. 390
63822 Porto San Giorgio (FM)
email: caterina.manfrini@ingpec.eu



SOMMARIO

1. PREMESSE E QUESITI POSTI	3
2. OPERAZIONI PERITALI	6
3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI	7
4. RISPOSTE AI QUESITI	9

ALLEGATI

- All. A Verbale di sopralluogo [REDACTED]
- All. B Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale
 Atto di pignoramento immobiliare
- All. C Estratto mappa catastale (scala 1:2000)
 Planimetrie catastali (scala 1:200) e ricevute trasmissione
 Visure
- All. D Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Monte San Pietrangeli
- All. E Rilievo Planimetrico dello stato attuale (scala 1:100)
- All. F Valutazione conformità edilizie e catastali (scala 1:100-1:200)
- All. G Documentazione fotografica
- All. H Certificato anagrafico di stato civile - estratto di matrimonio
- All. I Perizia di stima con protezione dati personali e sensibili
- All. L Check list
- All. M Foglio riassuntivo identificativi catastali
- All. N Nuova variazione catastale effettuata: incarico, elaborato planimetrico, elenco
 subalterni e ricevute

1. PREMESSE E QUESITI POSTI

La sottoscritta Ing. Manfrini Caterina, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A 472, nell'udienza del 10/11/2023, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di Fermo, l'incarico da CTU nel presente procedimento di esecuzione immobiliare con i relativi quesiti da espletare, prestando, in corso di successiva udienza, il giuramento di rito. Il Giudice dell'Esecuzione concedeva per la consegna della relazione peritale fino a trenta giorni prima dell'udienza (fissata per il giorno 16/04/2024), con scadenza quindi per il deposito telematico della perizia al 17/03/2024. Il sottoscritto CTU veniva nominato in sostituzione al precedente tecnico rinunciatario; all'epoca era già stato nominato anche l'Istituto Vendite Giudiziarie Marche come Custode. La scrivente ha provveduto a visionare il fascicolo del procedimento tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia. In seguito al sopralluogo da me effettuato e alle relative valutazioni in separata sede, ho reputato necessario richiedere poi una proroga per le diverse problematiche accertate, concessa dal G.E., come da documentazione agli atti e come poi approfondito nei seguenti paragrafi. La successiva udienza viene fissata per il 16/07/2024, con scadenza della consegna della mia relazione peritale al 17/06/2024 (considerando il 16/06 festivo).

In occasione dell'incarico, veniva conferito al perito estimatore il seguente quesito a cui rispondere redigendo apposita perizia di stima, e segnatamente:

“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'articolo 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.*

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

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

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

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, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/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, 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)

Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) 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 L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente 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 specifichi 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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 con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

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 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;

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 alleghi 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 che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà 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;

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, Il c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT.

2. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano, di seguito, le varie fasi delle operazioni peritali svolte, il tutto così come si evince dalla lettura del relativo verbale.

Poiché il Custode aveva già effettuato la perlustrazione dei beni pignorati con il precedente CTU, la sottoscritta si è accordata per proprio conto con l'esecutata, fissando il sopralluogo per il giorno 27/11/2023 alle ore 12, presso i beni oggetto di pignoramento a Monte San Pietrangeli, in Viale S. Antonio. Oltre alla scrivente CTU e al suo collaboratore arch. Alessio Manni, al sopralluogo soprassedie la ~~sig.ra Cudini Lorenza~~, locataria delle unità immobiliari al piano terra, che gentilmente ci ha accompagnato nella visita. ~~La sig.ra Cudini ed il marito sig. Matricardi Rossano~~ sono occupanti a titolo gratuito, così come riportato dal verbale di primo accesso dal Custode Giudiziario, che aveva anche calcolato un'indennità di occupazione.

Sulla scorta delle planimetrie catastali, preliminarmente acquisite, procedevo con il sopralluogo all'interno e all'esterno delle unità immobiliari, distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 14, particella 439, sub 6 (PT), sub 7 (PT) e sub 8 (P1).

Durante il sopralluogo effettuavo un dettagliato rilievo metrico, nonché diverse riprese fotografiche sia interne che esterne; alle ore 13.30, ritenuto di avere acquisito gli elementi necessari, concludevo le operazioni peritali. In separata sede poi, una volta riportato il rilievo e confrontato lo stato dei luoghi con gli atti catastali e con lo stato autorizzato a livello edilizio/urbanistico dal Comune di Monte San Pietrangeli, mi vedevo costretta a fare istanza di proroga della relazione peritale al G.E., al fine di risolvere problematiche emerse ed imprevedibili. Dette problematiche, brevemente ora riassunte, saranno poi ribadite anche nel prosieguo della relazione:

- **presenza di corte (part. 439) in cui insistevano ed a cui erano graffiati sia il fabbricato che contiene le unità immobiliari oggetto di pignoramento, che un altro fabbricato, a destinazione opificio (sub 5);** la proposta è stata quella di costituire un Bene Comune Non Censibile ad entrambi i fabbricati, in modo da non creare poi problemi alle unità immobiliari non pignorate, in seguito alla procedura esecutiva in oggetto (cfr documentazione agli atti). La richiesta è stata accolta dal G.E.. Di conseguenza è stato redatto un elaborato planimetrico parziale e l'elenco dei subalterni (prima non presenti agli atti del Catasto), creando il Bene Comune Non Censibile a tutti i sub, comprendente la corte (nuovo sub 11).
- **presenza di ingresso e scala comune a tutti i piani dell'edificio (il piano terra ed il primo sono in pignoramento, mentre il secondo e il terzo sono di altra proprietà) ma non individuati con subalterno**

separato; la proposta è stata quella di creare quindi un altro Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del fabbricato residenziale, in modo da non creare problemi alle unità immobiliari del fabbricato residenziale non pignorate, in seguito alla procedura esecutiva in oggetto. La richiesta è stata accolta dal G.E.. E' stato redatto un elaborato planimetrico parziale e l'elenco dei subalterni (prima non presenti agli atti del Catasto), creando il Bene Comune Non Censibile ai sub 6-7-8-9-10, comprendente ingresso e scala e corrispondente al nuovo sub 12.

- **non corrispondenza della destinazione dei sub 6 e 7 (piano terra), riportata agli atti catastali (C/2, magazzino-deposito), con quella autorizzata a livello edilizio/comunale** (residenziale, successiva a rilascio di concessione in sanatoria). Non potendo effettuare una variazione catastale per le "non conformità" presenti, è stato proposto di stimare i beni a destinazione magazzino, per poi considerare il plus valore per la loro eventuale trasformazione a residenziale, computando anche le opere ed oneri connessi. La richiesta è stata accolta dal G.E. e si procederà così relativamente al valore di stima.

Inoltre in virtù del fatto che è presente un locale tecnico ad uso "Centrale Termica" nelle planimetrie catastali dei sub 6-7-8-9 ma non in quella del sub 10, è stato creato un ulteriore subalterno dedicato, il sub 13 (Bene Comune Non Censibile ai sub 6-7-8-9) e corrispondente appunto alla sola centrale termica (non si è incluso nell'elaborato il locale tecnico adiacente alla C.T. in quanto non figura nelle pratiche edilizie).

Si puntualizza che l'elaborato planimetrico redatto è parziale e comprende solo le planimetrie dei sub 6, 7 ed 8 perché sono quelle oggetto di esecuzione, a differenza dei sub 9 e 10, di altra proprietà ed esclusi dalla presente procedura, che non sono stati quindi direttamente e personalmente visionati.

Rif. ALL.A_ Verballi di sopralluogo; Rif. ALL.C_ Estratto di mappa, visure, planimetrie catastali e ricevute

Rif. ALL.N_ Nuova variazione catastale effettuata: incarico, elaborato planimetrico, elenco subalterni e ricevute

3. CONTROLLI PRELIMINARI ALLE RISPOSTE AI QUESITI

(A)

➤ **IN PRIMO LUOGO** L'esperto estimatore precisi:

- 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.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

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 della 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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo/originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento degli immobili di proprietà dell'esecutata. Si fa notare che il creditore procedente non ha depositato la nota di trascrizione del pignoramento. Rinnovo inoltre la questione della destinazione dei sub 6 e 7 (piano terra): catastalmente sono ancora identificati come C/2 (magazzini-depositi) e, come tali, sono stati riportati sia nella certificazione notarile sostitutiva che in tutti gli altri atti del Tribunale, compreso quello di pignoramento. In seguito all'accesso agli atti da me effettuato presso il Comune di Monte San Pietrangeli, è però emerso che per gli stessi era stata richiesta anni fa, una sanatoria, con relativo rilascio, per cambio di destinazione d'uso a residenziale. Condivisa con il G.E. tale problematica, si è optato per mantenere per entrambi la destinazione catastale di magazzino, in quanto non si è potuto procedere alla variazione catastale ad unità residenziali a causa delle non conformità attualmente presenti.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale ed atto di 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, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/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.*

Si, i dati catastali delle unità immobiliari pignorate sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva, sebbene quelli dei sub 6 e 7 non sono conformi alla reale destinazione, come già esplicitato. La sottoscritta ha proceduto ad effettuare visure catastali storiche dei beni, visibili nell'allegato relativo.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale

Rif. ALL.C_Visure catastali,...

➤ **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, 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.*

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata. La sottoscritta ha proceduto pertanto all'immediata acquisizione dello stesso presso il Comune di Residenza (Lucca).

La stessa risulta aver contratto matrimonio nel 2020 e di essere in regime di separazione dei beni.

Rif. ALL.H_Certificato anagrafico di stato civile/Estratto di matrimonio

4. RISPOSTE AI QUESITI

(B)

Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) 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;

Come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare, e come confermato dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Comune di Monte San Pietrangeli, sono oggetto di procedura esecutiva:

Unità immobiliari site nel Comune di Monte San Pietrangeli (FM) in viale S. Antonio, censite al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 14, particella 439:

- **sub 6**, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 31 mq, rendita 48,03 €;

- **sub 7**, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 46,48 €;

- **sub 8**, piano P1, cat. A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 204,78 €.

Tutte le unità sono di proprietà dell'esecutata **Gadoni Maria Cristina (CF: GDNMCR84M48I324G)** per la quota di 1/1, che comunque non vi risiede. I sub 6-7 sono occupati dai sig. **Loriana Cudini e marito** ad uso gratuito, come da relativa relazione di primo accesso del Custode Giudiziario consegnata agli atti.

Tutti derivanti da Atto del 04/04/2012 Pubblico ufficiale BELOGI GIUSEPPE Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 137899 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1657.1/2012 Reparto PI di FERMO in atti dal 05/04/2012

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, nella particella 439, fanno parte di un edificio residenziale insistente in una corte, Bene Comune Non Censibile appena costituito e distinto con il sub 11 che comprende, oltre al fabbricato di cui sopra, anche un altro fabbricato a destinazione opificio, di altra proprietà (oltre alla centrale termica, nuovo sub 13). I due fabbricati sono stati recintati con cancelli e ringhiere dedicate ai due accessi, seppur non riportata fisicamente la divisione in mappa o nelle planimetrie.

Il fabbricato residenziale consta di piano terra (sub 6 e 7, entrambi in pignoramento), piano primo (sub 8 in pignoramento), piano secondo (sub 9 altra proprietà) e piano terzo (sub 10 altra proprietà). La copertura è a doppia falda e le facciate sono in parte intonacate, in parte con mattoni faccia vista, sono presenti balconi in aggetto con ringhiere in ferro bianche e la maggior parte degli infissi è dotata di doppi infissi, esterni in alluminio ed interni in legno, con avvolgibili. Esternamente è deteriorato in diverse porzioni, soprattutto in corrispondenza dei frontalini, degli aggetti e dei sottobalconi, con distacco di intonaco. L'accesso al fabbricato avviene da via S. Antonio, con cancelletto pedonale. Come già anticipato, sono stati costituiti anche il nuovo Bene Comune Non Censibile sub 12, che comprende androne di ingresso e scala comune a tutti i subalterni dell'edificio residenziale e il sub 13, Bene Comune Non Censibile ai soli sub 6-7-8-9 e che corrisponde alla Centrale Termica. Adiacente alla

centrale termica c'è un piccolo locale tecnico che non compare né a livello catastale, né sullo stato autorizzativo edilizio/urbanistico. Una volta entrati nell'edificio, ci si immette nell'androne comune che contiene la scala e i due portoncini interni, uno per il sub 7 e l'altro per il sub 6, inframezzati dalla scala che conduce ai piani superiori.

Il sub 7, a destra della scala e con accesso ulteriore dall'esterno, è strutturato in un open space con zona living e cucina/pranzo, divisi da una vetrata scorrevole stile industriale. Il pavimento è in gres porcellanato ed è presente impianto di riscaldamento a fancoil. Il sub 6 ha l'ingresso affiancato alla scala ed è strutturato invece come zona notte, con due camere, disimpegno ed un bagno nel sottoscala. Inizialmente al sub 6 si accedeva anche dalla vetrata sul prospetto est, ad oggi esternamente è presente una serranda mentre dall'interno è tamponata. Il pavimento è in gres porcellanato ed è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento con radiatori. Entrambi i subalterni con finiture standard, sono adibiti ad unità residenziali (e non a magazzini/depositi), seppur non comunicanti e non autonomi funzionalmente. Percorsa la scala (nuovo BCNC sub 12), si arriva al piano primo, costituente il sub 8, sempre in pignoramento; ospita al suo interno una zona living con cucina/pranzo e camino e da questa si accede, tramite disimpegno, alla zona notte, che consta di due bagni, tre camere ed un piccolo ripostiglio; le due camere rivolte ad est, sul prospetto su viale S. Antonio, sono corredate da balconi. Sono presenti impianto elettrico, impianto termico con caldaia, termosifoni e split per il condizionamento. Le pavimentazioni sono in marmo nella zona giorno e nel bagno principale, in parquet su camere e disimpegno, in gres porcellanato nell'altro bagno e ripostiglio. Gli infissi sono in legno, con vetro singolo ed avvolgibili, oltre al doppio infisso esterno. Nel complesso le finiture sono di buona fattezza, seppur sono presenti in diverse zone macchie di umidità/efflorescenze e lesioni sui tramezzi, con distaccamento di intonaco, visionabili nella documentazione fotografica e di cui si terrà conto nella stima; per tali motivazioni, i locatari abitano il piano terra.

Come già più volte esposto, la sottoscritta ha proceduto, previa autorizzazione del G.E., alla costituzione di n°3 subalterni nuovi, sub 11-12-13, con relativo elaborato planimetrico parziale ed elenco subalterni.

CONFINI unità immobiliare foglio 14 particella 439 sub 6 (PT)

SUD-EST: sub 11 (corte BCNC); OVEST: sub 11 (corte BCNC)/sub 13 (centrale termica BCNC); NORD: sub 7 (stessa proprietà)/sub 12 (ingresso e scala BCNC)

CONFINI unità immobiliare foglio 14 particella 439 sub 7 (PT)

NORD-EST: sub 11 (corte BCNC); OVEST: sub 11 (corte BCNC)/sub 13 (centrale termica BCNC); SUD: sub 6 (stessa proprietà)/sub 12 (ingresso e scala BCNC)

CONFINI unità immobiliare foglio 14 particella 439 sub 8 (P1)

NORD-EST-SUD: libero; OVEST: sub 12 (ingresso e scala BCNC)

Rif. ALL.E_Rilievo Planimetrico dello stato attuale - Rif. ALL.G_Documentazione fotografica -

Rif. ALL.C_Planimetrie catastali, visure... - Rif. All.N_Contratto di locazione -

Per quanto riguarda le ipotesi di formazione in lotti per la vendita, si propongono 3 diversi lotti, uno per ciascun subalterno in quanto dotati di accessi indipendenti, oltre che un lotto unico, nell'evenienza.

LOTTO 1: comprendente il sub 6 (fg. 14 map. 439) destinazione C/2 al p. terra

LOTTO 2: comprendente il sub 7 (fg. 14 map. 439) destinazione C/2 al p. terra

LOTTO 3: comprendente il sub 8 (fg. 14 map. 439) destinazione A/3 al p. primo

LOTTO UNICO comprendente tutte le unità immobiliari sopra descritte.

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;*

I beni sono già stati descritti al punto a). A parere del CTU non sussiste l'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo l'esecutata proprietaria come persona fisica e non societaria.

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 L. 47/1985;*

L'immobile in oggetto è stato legittimato dal nulla osta per esecuzione lavori edili del 20/06/1967, relativo alla costruzione di "una casa di civile abitazione", licenza di costruzione n° 1255/67, pratica n° 24/1967, a nome di Carassai Ida in Matricardi, con parere positivo della Commissione Edilizia del 16/06/1967. Sono inoltre state reperite le autorizzazioni di abitabilità del 23.03.1971 e la successiva del 30.04.1973. La proprietà ha poi inoltrato richiesta per sanare opere abusive, in data 22/03/1986, ed ottenuto conseguente rilascio di concessione in sanatoria n° 300 del 08/06/1999.

Tali opere consistevano in: realizzazione di locale centrale termica; opere per cambio destinazione di locali siti al piano terra, da autorimessa, rip, ecc... a locali di civile abitazione; realizzazione di muro di sostegno lato sud/ovest).

Sono poi seguite le pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività DIA prot. 1807/1997 del 22/04/1997 per opere interne, impianti tecnologici a servizio dell'immobile, riordino delle bucaie al piano terra (si dà evidenza del fatto che la DIA del 1997 riporta, nello stato modificato, come destinazione del piano terra per i sub 6 e 7, quella residenziale, sebbene il rilascio della concessione in sanatoria con cambio destinazione d'uso sia temporalmente successivo);
- certificato di ultimazione dei lavori, relativo alla DIA di cui sopra, del 18/05/1999;
- certificato di agibilità prot. 483/2008 del 01/02/2008

A proposito del suddetto ed ultimo certificato di agibilità, del 2008, si fa notare che lo stesso cita come destinazione delle unità site al piano terra ancora la C/2 (sub 6 e 7), mentre era già stata rilasciata la concessione in sanatoria al cambio di destinazione d'uso a residenziale, datata 1999. Pertanto, a proprio parere e per conferma, sarebbe opportuno interfacciarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale per valutare la validità o meno dello stesso certificato.

Rif. ALL.D_ Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Monte San Pietrangeli

4. *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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;

Tutti gli estremi delle licenze edilizie reperite sono stati esplicitati nel punto precedente.

Valutata l'ultima pratica edilizia autorizzata (DIA prot. 1807/1997, con allegate le planimetrie dei due piani) con quanto rilevato, si sono riscontrate alcune difformità e nello specifico:

- piano terra (**sub 6 e 7**): non corrispondenza di alcuni tramezzi interni e perimetro del sub 6 inferiore alla realtà; posizione errata di alcune finestre o la non realizzazione delle stesse; locale tecnico adiacente la centrale termica non riportato in DIA; non piena corrispondenza del perimetro del sub 6 con lo stato di fatto (la porzione del sottoscala è più ampia nella realtà). Inoltre, come già fatto notare dalla sottoscritta nell'istanza per problematiche riscontrate e trasmessa agli atti in data 20/02/2024, i due subalterni residenziali, così come sono stati concepiti, non costituirebbero singole unità residenziali in quanto non sono funzionali autonomamente (il sub 6 è adibito a zona notte, il sub 7 a zona giorno, con passaggio esterno tra le due unità che avviene percorrendo il sub 12, di nuova costituzione, ora bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato e che comprende androne comune di accesso e scala).
- piano primo (**sub 8**): minime discordanze nei tramezzi interni.

Per quanto sopra riportato, dal punto di vista della consistenza edilizia si reputa necessaria, a proprio parere, una pratica edilizia in sanatoria, ma si consiglia comunque un confronto preventivo con l'ufficio Tecnico Comunale per quanto sopra esposto.

Rif. ALL.D_Titoli edilizi reperiti presso il Comune di Monte San Pietrangeli

Rif. ALL.F_Conformità edilizie e catastali

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 è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di unità immobiliari.

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;*

Relativamente ai bene pignorati della sig.ra ~~Gadoni Maria Cristina~~, secondo l'intestazione catastale agli atti del NCEU, gli stessi risultano così distinti al CATASTO FABBRICATI:

- fg.14 part. 439 sub 6, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 31 mq, rendita 48,03 €;
- fg.14 part. 439 sub 7, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 46,48 €;
- fg.14 part. 439 sub 8, piano P1, cat. A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 204,78 €;

Valutata la documentazione catastale con quanto rilevato, rimarcando ancora una volta che a livello catastale la destinazione delle unità immobiliari al piano terra non è né aggiornata né conforme a quanto

autorizzato a livello edilizio né a come realmente adibito (destinazione magazzino/deposito invece che attuale destinazione a residenziale), si sono riscontrate ulteriori difformità e nello specifico:

- **sub 6 (PT):** il perimetro catastale non coincide con quello effettivamente rilevato, in quanto nello stato attuale ingloba anche il sottoscala; i tramezzi interni sono completamente difformi rispetto allo stato attuale; non figura il locale tecnico adiacente la centrale termica;
- **sub 7 (PT):** anche in questo caso non c'è corrispondenza delle partizioni interne; alcuni infissi non corrispondono alla realtà; non figura il locale tecnico adiacente la centrale termica;
- **sub 8 (P1):** i tramezzi interni sono completamente difformi rispetto allo stato dei luoghi.

Per quanto sopra riportato, dal punto di vista della consistenza catastale non vi è conformità, sanabile con variazioni catastali successive alla sanatoria edilizia ed eventuale cambio di destinazione d'uso (categoria catastale).

Come concordato con il G.E., si rimarca nuovamente che la stima al piano terra verrà eseguita partendo dalla destinazione a magazzino/deposito ed attribuendo il plus valore di trasformazione a residenziale, decurtando poi gli oneri ed i costi necessari per la realizzazione di suddette opere di adeguamento.

Rif. ALL.C_Planimetrie catastali /Estratto mappe catastali/ Visure,...

Rif. ALL.F_Valutazioni conformità catastali

Rif. ALL.N_Nuova variazione catastale effettuata: incarico, elaborato planimetrico, elenco subalterni e ricevute

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

All'atto della notifica di pignoramento, l'esecutata risultava detenere 1/1 della proprietà dei beni, senza presenza di comproprietari.

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. *Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*

Dalle ricerche effettuate circa l'esistenza, sui beni pignorati dell'esecutata, si specifica quanto segue:

- non si è in presenza di Condominio;
- risultano agli atti ipoteche giudiziali ed iscrizioni e trascrizioni come sotto riportato e in allegato, comprese domande giudiziali. Si ribadisce che il creditore procedente non ha depositato nota di trascrizione del pignoramento.

Dalle vicende relative alle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, e dai documenti agli atti del Tribunale emerge quanto segue, riportando solo le parti riguardanti i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Gli immobili in oggetto sono di piena ed esclusiva proprietà della suddetta **GADONI MARIA CRISTINA**, per acquisto fattone – dal signor **MATRICARDI ROSSANO**, nato a Monte San Pietrangeli (FM), già provincia di Ascoli Piceno, il giorno 2 giugno 1957 – con atto in data 4 aprile 2012 a rogito del Dott. Giuseppe Belogi, Notaio in Macerata, Rep. n. 137899/23834, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno /Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 5 aprile 2012 al n. 1657 R.P.;

al suddetto signor **MATRICARDI ROSSANO** gli immobili di cui sopra erano pervenuti in virtù di atto in data 7 settembre 1999 a rogito del dott. Chessa Paolo, Notaio in Corridonia (MC), Rep. n. 137338, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno / Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 16 Settembre 1999 al n. 4488 R.P. Risultano a carico degli immobili sopra descritti, alla data della sopra indicata trascrizione di pignoramento e pertanto oltre alla trascrizione dello stesso, le risultano formalità di seguito riportate:

- 1) *ipoteca volontaria trascritta – per la complessiva somma di Euro 430.000,00 (quattrocentotrentamila e zero centesimi) – presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno / Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 18 Febbraio 2008 al n. 343 R.P., a favore dell'allora "Banca delle Marche S.p.A." con sede in Ancona, codice fiscale 01377380421, a garanzia di un mutuo di originari Euro 215.000,00 (duecentoquindicimila e zero centesimi) concesso – per la durata di anni 15 (quindici) – al signor **MATRICARDI ROSSANO**, sopra meglio generalizzato, con atto in data 11 febbraio 2008 a rogito del suddetto Notaio Chessa Paolo, Rep. N. 202173/24217;*
- 2) *domanda giudiziale per la revoca di atti soggetti a trascrizione (procedura incardinata presso il Tribunale di Fermo in data 14 febbraio 2014 Rep. n. 2774/2013) iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno /Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 17 aprile 2014 al n. 2194 R.P. a favore della "UNICREDIT S.P.A.", con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 e contro i predetti signori **MATRICARDI ROSSANO** e **GADONI MARIA CRISTINA**;*
- 3) *domanda giudiziale per la revoca di atti soggetti a trascrizione (procedura incardinata presso dal Tribunale di Treviso in data 22 maggio 2014 Rep. n. 4759) iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno / Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 19 giugno 2014 al n. 3138 R.P. a favore della "ALEASING S.P.A.", con sede in Treviso, codice fiscale 03801280268 e contro la predetta signora **GADONI MARIA CRISTINA**;*

- Nota di trascrizione

Presentazione n.3 del 05/04/2012

Registro generale n. 2464

Registro particolare n. 1657

SEZIONE A - GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 04/04/2012 _ Numero di repertorio: 137899/2384

Autorità emettente: NOTAIO BELOGI GIUSEPPE Codice Fiscale: BLG GPP 51H01 C770E Sede: MACERATA (MC)

Dati relativi alla convenzione:

Specie: ATTO TRA VIVI

Descrizione: 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica: SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi:

Unità negoziali: 1 _ Soggetti a favore: 1 _ Soggetti contro: 1

SEZIONE B _IMMOBILI

Unità negoziale n.1

_Immobile n.1

Comune: F626 – MONTE SAN PIETRANGELI (AP)

Catasto Fabbricati Sezione Urbana - Foglio 14 Particella 439 subalterno 8

Natura: A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza: 6,5 vani

Indirizzo – N. civico -

Interno: Piano

_Immobile n.2

Comune: F626 – MONTE SAN PIETRANGELI (AP)

Catasto Fabbricati Sezione Urbana - Foglio 14 Particella 439 Subalterno 7

Natura: C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza: 30 metri quadri

Indirizzo – N. civico -

Interno: Piano

_Immobile n.3

Comune: F626 – MONTE SAN PIETRANGELI (AP)

Catasto Fabbricati Sezione Urbana - Foglio 14 Particella 439 subalterno 6

Natura: C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza: 31 metri quadri

Indirizzo – N. civico -

Interno: Piano

SEZIONE C_SOGGETTI

A favore

Soggetto n.1

In qualità di: ACQUIRENTE

Cognome: **GADONI** Nome: **MARIA CRISTINA**

Nata il: **08/08/1984** a **SANTELPIDIO A MARE (AP)** Sesso: **F** Codice fiscale: **GDN MCR 84M48 1324 G**

Relativamente all'unità negoziale n.1 _ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1

In qualità di: VENDITORE

Cognome: **MATRIGARDI** Nome: **ROSSANO**

Nato il: **02/06/1957** a **Monte San Pietrangeli (AP)** Sesso: **M** Codice fiscale: **MTR RSN 67H02 F026 K0**

Relativamente all'unità negoziale n.1 _ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di **SEPARAZIONE DEI BENI**

SEZIONE D_ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

- Nota di iscrizione

Presentazione n.62 del 18/02/2008

Registro generale n. 1969

Registro particolare n. 343

SEZIONE A - GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 11/02/2008 _ Numero di repertorio: 202173/24217

Autorità emittente: NOTAIO CHESSA PAOLO Codice Fiscale: CHS PLA 46R27 E783R Sede: CORRIDONIA (MC)

Dati relativi alla convenzione:

Specie: IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale: € 215.000,00

Tasso interesse annuo: 6,165

Interessi: €0,00

Spese: €0,00

Totale: € 430.000,00

Durata: 15 anni

Termine dell'ipoteca: -

Stipulazione contratto unico: SI

Altri dati

Sno presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A e C

Dati riepilogativi:

Unità negoziali: 1 _ Soggetti a favore: 1 _ Soggetti contro: 1

SEZIONE B_IMMOBILI

Unità negoziale n.1

_Immobile n.1

Comune: F626 – MONTE SAN PIETRANGELI (AP)

Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella 439 subalterno 6

Natura: C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza: 31 metri quadri

Indirizzo – via S. Antonio 54

_Immobile n.2

Comune: F626 – MONTE SAN PIETRANGELI (AP)
Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella 439 Subalterno 7
 Natura: C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
 Consistenza: 30 metri quadri
 Indirizzo – via S. Antonio 54

_Immobile n.3
 Comune: F626 – MONTE SAN PIETRANGELI (AP)
Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella 439 subalterno 8
 Natura: A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
 Consistenza: 6,5 vani
 Indirizzo – via S. Antonio 54

SEZIONE C_SOGGETTI

A favore

Soggetto n.1

In qualità di: CREDITORE IPOTECARIO
 Denominazione o ragione sociale: BANCA DELLE MARCHE S.P.A.
 Sede: ANCONA (AN) Codice fiscale: 01377380421
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota 1/1

Contro

Soggetto n.1

In qualità di: DEBITORE IPOTECARIO
 Cognome: MATRICARDI Nome: ROSSANO
 Nato il: 02/06/1957 a Monte San Pietrangeli (AP) Sesso: M Codice fiscale: MTA RSN 67H02 F626K
 Relativamente all' unità negoziale n.1 _ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

SEZIONE D_ULTERIORI INFORMAZIONI

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare).

Contratto unico di mutuo fondiario ai sensi della normativa di cui agli artt. 38 e seguenti del D. Lgs. 1 settembre 1993, n°385. La parte mutuataria si è obbligata per sé, per i propri successori ed aventi causa, in via solidale ed indivisibile fra loro, a restituire alla banca che, a mezzo del comparso suo rappresentante, accetta, la suddetta complessiva somma di euro 215.000,00 (duecentoquindicimila/00) col sistema dell'ammortamento in anni 15 (quindici) mediante pagamento di 180 (centottanta) mensilità, posticipate al tasso annuo nominale fisso del 6,106% (sei virgola centosessanta per cento). Lo stesso tasso viene applicato per la determinazione degli interessi di preammortamento, ogni somma dovuta e non pagata dalla parte mutuataria, suoi eredi e successori per qualsiasi titolo, in dipendenza del presente contratto, produrrà di pieno diritto a favore della banca l'interesse di mora in ragione di due punti in più del tasso a cui è regolata l'operazione all'insorgere dell'insolvenza, a decorrere dal giorno di scadenza e fino a completo ripiano. Su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. L'interesse di mora non sarà applicato se il pagamento delle rate sarà effettuato entro il termine di cinque giorni dalla scadenza stessa. E' facoltà della banca rifiutare pagamenti di frazioni di rata, sia dal debitore originario sia dagli eredi, successori ed aventi causa. In relazione a quanto previsto all'art. 13 dell'allegato capitolato, la parte mutuataria corrisponderà in ogni caso di restituzione anticipata, volontaria o forzata, un compenso onnicomprensivo corrispondente al 2% dell'importo anticipatamente restituito, secondo la formula esemplificativa riportata nel documento di sintesi allegato al contratto sotto la lettera B. Nessun altro onere potrà essere addebitato. A tutti gli effetti, le parti eleggono domicilio: - quanto alla Banca delle Marche spa, presso la propria sede legale, in Ancona, via Menicucci n° 4/6; - quanto alla parte mutuataria, presso la segreteria comunale di Monte San Pietrangeli con espressa dichiarazione da parte loro che qualsiasi comunicazione o notifica, anche di titoli o di atti giudiziari o esecutivi, potrà essere validamente effettuata dalla Banca, ogni eccezione rimossa, indifferente presso il suddetto domicilio eletto o presso la residenza o il domicilio indicati nel presente atto o fatti conoscere successivamente a mezzo lettera raccomandata. Ai fini ipotecari la Banca elegge domicilio presso la sede legale in Ancona, via Menicucci 4/6.

Rif. ALL.B_Certificazione notarile sostitutiva agli atti del Tribunale e atto di pignoramento immobiliare

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;

Per quanto riguarda il valore degli immobili pignorati, oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore, sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- le unità immobiliari sono state considerate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite, tenendo comunque conto delle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;
- la presenza dei servizi essenziali;
- le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;
- la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini:

- 1) Superficie commerciale: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali e della superficie dei balconi;
- 2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
- 3) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; i valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative al fine di adeguarli ai beni oggetto di valutazione, tenendo altresì in considerazione il loro stato di manutenzione e la loro posizione.

Condotte delle ricerche apposite nell'intorno in cui sono ubicate le unità immobiliari, è stato possibile reperire informazioni riguardo alle recenti compravendite di beni simili, anche facendo riferimento ai rispettivi valori pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'anno 2023 e per quella zona del PRG. Sono state inoltre contattate allo scopo diverse agenzie immobiliari locali per la consultazione delle banche dati disponibili in loro possesso e la comparazione con gli altri parametri ricercati. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi, costituendo una media ponderata che associa i prezzi unitari dei rispettivi beni presi in considerazione con la loro superficie, secondo il rapporto:

$$P_0 = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:
 P_0 = prezzo unitario ordinario;
 P_i = prezzo unitario del bene *i*-esimo simile;
 S_i = superficie convenzionale del bene *i*-esimo simile.
 da cui $V_m = P_0 * S_b$

dove:
 V_m = valore di mercato del bene oggetto di stima;
 P_0 = prezzo unitario ordinario;
 S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

Il tecnico, vista l'ubicazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione, le dimensioni, le caratteristiche costruttive, l'anno di edificazione, il livello di rifiniture e manutenzione, lo stato di possesso e la mancanza di vincoli, l'inesistenza di condominio, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a:

- **710,00 €/mq per l'unità immobiliare di categoria A/3 al piano primo;**

- Per quanto riguarda le unità immobiliari al piano terra, sub 6 e sub 7, catastalmente in C/2, si procede stimandole con il valore di trasformazione; a proprio parere si ritiene di poter considerare lo stesso parametro tecnico del sub 8 residenziale, decurtando le dovute correzioni, le spese tecniche necessarie e la stima dei costi per rendere le unità residenziali funzionalmente autonome, applicando poi un coefficiente riduttivo che tiene conto del tempo necessario, del tasso attualizzato e dell'incertezza dell'intervento. Trattasi di caso particolare in quanto le unità sono già residenziali, e non a destinazione magazzino, come riportato catastalmente.

Nello specifico:

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE P1 fg. 14, map 439, sub 8 (cat. A/3)					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Piano primo	130	1	130	€ 710,00	€ 92.300,00
Balconi	10	0,5	5		€ 3.550,00
TOTALE			135		€ 95.850,00

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 1.500,00 in quanto non conforme a livello edilizio/catastale, comprensivo di sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione 10% per le problematiche riscontrate relative ad infiltrazioni, piccole lesioni, distacco di intonaco, muffa insistente e presente;
- per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto l'esecutato è unico proprietario;
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - decurtazione 0% in quanto assenti;

L'intero valore dell'unità al sub 8, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

$$€ 95.850 - 5\% - 1.500,00 € - 10\% = € 80.601,75$$

ed in c.t. **€ 80.500,00 (euro Ottantamilacinquecento/00)**

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PT fg. 14, map 439, sub 6 (cat. C/2 stimato in trasformazione a residenziale)					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
PT	47	1	47	€ 710,00	€ 33.370,00
TOTALE			47		€ 33.370,00

Considerando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 1.500,00 in quanto non

conforme a livello edilizio/catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;

c) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione di € 7.500 per lavori edili ed impiantistici connessi con la trasformazione a residenziale;

d) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto l'esecutato è unico proprietario, i locatari sono occupanti ad uso gratuito e non si è riscontrato contratto di locazione;

e) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - decurtazione 0% in quanto assenti;

f) coefficiente che tiene conto del tempo necessario, del tasso di attualizzazione e dell'incertezza nell'intervento – decurtazione 8,50%;

L'intero valore dell'unità al sub 6, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

€ 33.370,00 – 5% – 1.500,00 € – 7.500,00 -8,50%= € 20.771,87

ed in c.t. **€ 21.000,00 (euro Ventunomila/00)**

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PT fg. 14, map 439, sub 7 (cat. C/2 stimato in trasformazione a residenziale)					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Preq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
PT	42	1	42	€ 710,00	€ 29.820,00
TOTALE			42		€ 29.820,00

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

a) assenza della garanzia per vizi del bene venduto - decurtazione del 5%;

b) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 1.500,00 in quanto non conforme a livello edilizio/catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;

c) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione di € 7.500 per lavori edili ed impiantistici connessi con la trasformazione a residenziale;

d) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto l'esecutato è unico proprietario, i locatari sono occupanti ad uso gratuito e non si è riscontrato contratto di locazione;

e) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - decurtazione 0% in quanto assenti;

f) coefficiente che tiene conto del tempo necessario, del tasso di attualizzazione e dell'incertezza – decurtazione 8,50%;

L'intero valore dell'unità al sub 7, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

€ 29.820,00 – 5% – 1.500,00 € – 7.500,00 - 8,5% = € 17.686,03

ed in c.t. **€ 17.500,00 (euro Diciassettemilacinquecento/00)**

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;

Come già espresso precedentemente, si ritiene possibile la formazione di tre distinti lotti, in quanto le unità immobiliari sono dotate di accessi indipendenti e di un lotto unico che le ricomprende tutte..

In particolare, si riassume:

LOTTO 1: beni a Monte San Pietrangeli: fg. 14 - map. 439 - sub 6 (PT)			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Magazzino (C/2)	S-E: sub 11 (corte BCNC); O: sub 11 (corte BCNC)/sub 13 (centrale termica BCNC); N: sub 7 (stessa proprietà/sub 12 (ingresso e scala BCNC)	47	€ 21.000,00
TOTALE LOTTO 1			€ 21.000,00
LOTTO 2: beni a Monte San Pietrangeli: fg. 14 - map. 439 - sub 7 (PT)			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Magazzino (C/2)	N-E: sub 11 (corte BCNC); O: sub 11 (corte BCNC)/sub 13 (centrale termica BCNC); S: sub 6 (stessa proprietà/sub 12 (ingresso e scala BCNC)	42	€ 17.500,00
TOTALE LOTTO 2			€ 17.500,00
LOTTO 3: beni a Monte San Pietrangeli: fg. 14 - map. 439 - sub 8 (P1)			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Abitazione (A/3) con balconi	NORD-EST-SUD: libero; OVEST: sub 12 (ingresso e scala BCNC)	135	€ 80.500,00
TOTALE LOTTO 3			€ 80.500,00
LOTTO UNICO: beni a Monte San Pietrangeli: fg. 14 - map. 439 - sub 6 (PT); sub 7 (PT); sub 8 (P1)			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Magazzino (C/2) sub 6	S-E: sub 11 (corte BCNC); O: sub 11 (corte BCNC)/sub 13 (centrale termica BCNC); N: sub 7 (stessa proprietà/sub 12 (ingresso e scala BCNC)	47	€ 21.000,00
Magazzino (C/2) sub 7	N-E: sub 11 (corte BCNC); O: sub 11 (corte BCNC)/sub 13 (centrale termica BCNC); S: sub 6 (stessa proprietà/sub 12 (ingresso e scala BCNC)	42	€ 17.500,00
Abitazione (A/3) con balconi	N-E-S: libero; O: sub 12 (ingresso e scala BCNC)	135	€ 80.500,00
TOTALE LOTTO UNICO			€ 119.000,00

N.B.: Per il valore finale commerciale di vendita di ciascun lotto, si sono considerati anche gli adeguamenti e le correzioni apportate alla S.U.L., come meglio specificato al punto 10.

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 che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà 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;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono in quota 1/1 di proprietà dell'esecutata ~~sig.ra Gadoni Maria Cristina~~. I sub 6-7 sono occupati dai ~~sig.ri Cudini Loriana e marito~~ ad uso gratuito.

Rif. ALL.C_Planimetrie catastali /Estratto mappe catastali/ Visure,...

13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

No, non si è in presenza di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Confrontare All. E_rilievi planimetrici dello stato attuale e All. G_documentazioni fotografiche

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;

LOTTO 1 – unità immobiliare in pignoramento a Monte San Pietrangeli (FM)_sub 6 (PT)

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 1: € 21.000,00 (euro Ventunomila/00)

Unità immobiliare sita nel Comune di Monte San Pietrangeli (FM) in viale S. Antonio, censita al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 14, particella 439, sub 6, piano T, cat C/2, classe 4, consistenza 31 mq, rendita 48,03 €. L'unità è di proprietà dell'esecutata ~~Maria Cristina Gadoni (CF: GDNMCR84M481324G)~~ per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un edificio residenziale, sito in corte comune e che consta di piano terra (in cui insiste il sub 6 in oggetto), piano primo, piano secondo e piano terzo, con copertura a doppia falda e facciate esterne in parte intonacate, in parte con mattoni faccia vista. L'accesso al fabbricato avviene da via S. Antonio, con cancelletto pedonale. Una volta entrati nell'edificio, ci si immette nell'androne che contiene il portoncino interno dell'unità in oggetto, a fianco della scala comune che conduce ai piani superiori. L'unità immobiliare in questione è adibita a residenziale e strutturata come zona notte, con due camere, un disimpegno ed un bagno nel sottoscala. Gli infissi sono in legno, con vetro singolo ed avvolgibili, oltre al doppio infisso esterno. E' provvista di impianto elettrico e di riscaldamento tipo a fancoil.

LOTTO 2 – unità immobiliare in pignoramento a Monte San Pietrangeli (FM)_sub 7 (PT)

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 2: € 17.500,00 (euro Diciassettemilacinquecento/00)

Unità immobiliare sita nel Comune di Monte San Pietrangeli (FM) in viale S. Antonio, censita al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 14, particella 439, sub 7, piano T, cat C/2, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 46,48 €. L'unità è di proprietà dell'esecutata ~~Maria Cristina Gadoni (CF: GDNMCR84M481324G)~~ per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un edificio residenziale, sito in corte comune e che consta di piano terra (in cui insiste il sub 7 in oggetto), piano primo, piano secondo e piano terzo,

con copertura a doppia falda e facciate esterne in parte intonacate, in parte con mattoni faccia vista. L'accesso al fabbricato avviene da via S. Antonio, con cancelletto pedonale. Una volta entrati nell'edificio, ci si immette nell'androne che contiene il portoncino interno dell'unità in oggetto, a fianco della scala comune che conduce ai piani superiori. L'unità immobiliare in questione, a cui si accede anche da vetrata esterna su via S. Antonio, è adibita a residenziale e strutturata in zona giorno con zona living e cucina/pranzo, divisi da una vetrata scorrevole. E' presente impianto elettrico ed impianto di riscaldamento a fancoil.

LOTTO 3 – unità immobiliare in pignoramento a Monte San Pietrangeli (FM)_sub 8 (P1)

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 3: € 80.500,00 (euro Ottantamilaquattrocento/00)

Unità immobiliare sita nel Comune di Monte San Pietrangeli (FM) in viale S. Antonio, censita al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 14, particella 439, sub 8, piano 1, cat A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 204,78 €. L'unità è di proprietà dell'esecutata ~~Mania Cristina Gadoni (CF: GDNMCR84M481324G)~~ per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un edificio residenziale, sito in corte comune e che consta di piano terra, piano primo (in cui insiste il sub 8 in pignoramento in oggetto), piano secondo e piano terzo, con copertura a doppia falda e facciate esterne in parte intonacate, in parte con mattoni faccia vista. L'accesso al fabbricato avviene da via S. Antonio, con cancelletto pedonale. Una volta entrati nell'edificio, ci si immette nell'androne comune con la scala che conduce ai piani superiori. Arrivati al piano primo, questo ospita una zona living con cucina/pranzo e camino e da questa si accede, tramite disimpegno, alla zona notte, che consta di due bagni, tre camere ed un piccolo ripostiglio; le due camere rivolte ad est, sul prospetto su viale S. Antonio, sono corredate da balconi. Sono presenti impianto elettrico, impianto termico con caldaia, termosifoni e split per il condizionamento.

LOTTO UNICO - beni in pignoramento a Monte San Pietrangeli (FM)

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO: € 119.000,00 (euro Centodiciannovemila/00)

Unità immobiliari site nel Comune di Monte San Pietrangeli (FM) in viale S. Antonio, censite al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 14, particella 439:

- sub 6 , piano T, cat C/2, classe 4, consistenza 31 mq, rendita 48,03 €
- sub 7 , piano T, cat C/2, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 46,48 €;
- sub 8 , piano 1, cat A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 204,78 €.

Tutte di proprietà dell'esecutata ~~Mania Cristina Gadoni (CF: GDNMCR84M481324G)~~ per la quota di 1/1.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio residenziale, sito in corte comune e che consta di piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo, con copertura a doppia falda e facciate esterne in parte intonacate, in parte con mattoni faccia vista. L'accesso al fabbricato avviene da via S. Antonio, con cancelletto pedonale. Una volta entrati nell'edificio, ci si immette nell'androne comune che contiene gli accessi distinti ai subalterni 6, 7 e la scala che conduce ai piani superiori, dove al piano primo insiste il sub 8, oggetto di pignoramento. Sia il sub 6 che il sub 7 sono adibiti ad unità residenziali, con il sub 6 destinato alla zona notte (due camere, disimpegno e bagno nel sottoscala) e il

sub 7 alla zona giorno, con cucina/pranzo e zona living. Percorsa la scala, si arriva al piano primo, comprendente il sub 8, unità residenziale, con una zona living con cucina/pranzo e camino, disimpegno e zona notte, corredata da due bagni, tre camere (di cui due con balcone) ed un piccolo ripostiglio.

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;*

Confrontare All. L_perizia di stima con protezione dati personali e sensibili

17. *ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT. Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

Confrontare All. L_check list e All. M_foglio riassuntivo identificativi catastali

Relativamente alla check list, si ribadisce che non sono stati compilati i campi relativi alla nota di trascrizione in quanto la stessa non è stata depositata agli atti.

In fede

Porto San Giorgio, 15/06/2024

IL CTU
Ing. Caterina Manfrini



