







████████████████████

████████████████

**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.

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto a Fermo il 10/06/2021 R.G. 4883 R.P. 3830.

I beni pignorati, intestati a [REDACTED] L. con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], sono:

**I/I della piena proprietà** sugli immobili in Montegranaro, accessibili da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermata Nord):

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 **sub 35**, D/8, Rendita Euro 11.859,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 80**, D/8, Rendita Euro 2.500,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 81**, C/2, Rendita Euro 856,85;
- N.C.T. Foglio 22 **p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586** della superficie complessiva di mq 1618;

La certificazione notarile risale ai seguenti atti:

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 **sub 35**

- Atto di compravendita del notaio ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio 77946/36078 del 01/12/2009 trascritto a Fermo il 04/12/2009 – R. P. 6238 R. G. 10445: [REDACTED] con sede in [REDACTED] acquista l'intera piena proprietà dell'immobile - N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 sub 35 – da [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

- Atto di compravendita del notaio MARCHESINI NICOLA Repertorio 50062 del 30/01/1983 trascritto a Fermo il 30/01/1984 – R. P. 614 R. G. 491: [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] ( successivamente divenuta [REDACTED] ) acquista dal Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], l'intera piena proprietà dell'immobile commerciale, fabbricato ancora grezzo in corso di ultimazione (nel quale si individueranno gli immobili oggetto di pignoramento), costruito in ottemperanza della Concessione Edilizia n. 9/80 del 21/04/1980 del Comune di Montegranaro ed insistente sulle particelle 878 ( già 25/b) e 880 (già 760/b) del Foglio 22 del C.T. d mq 2.595 ;

**ATTO ULTRAVENTENNALE**

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 80 e 81**

- Atto di compravendita del notaio ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio 77945/36077 del 01/12/2009 trascritto a Fermo il 04/12/2009 – R. P. 10444 R. G. 6237: [REDACTED] L. con sede in Macerata C.F. [REDACTED] acquista l'intera piena proprietà dell'immobile - N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 sub 35 ( successivamente

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**LOTTO 1:**

I/I della piena proprietà del locale commerciale in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dai due subalterni:

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 sub 35, D/8, Rendita Euro 11.859,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 sub 80, D/8, Rendita Euro 2.500,00;

**LOTTO 2:**

I/I della piena proprietà del magazzino/deposito in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dal seguente subalterno:

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 sub 81, C/2, Rendita Euro 856,85.

**LOTTO 3:**

I/I della piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dalle seguenti particelle:

- N.C.T. Foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586 della superficie complessiva di mq 1618

**QUESITO 2**

provveda l'esperto 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

DESCRIZIONE DEI BENI (vedi documentazione fotografica – allegato n°1 e planimetrie – allegati n° 2 e 5)

Immobili in Montegranaro, accessibili da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord);

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 sub 35, D/8, Rendita Euro 11.859,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 sub 80, D/8, Rendita Euro 2.500,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 sub 81, C/2, Rendita Euro 856,85;

I tre subalterni fanno parte di un più ampio immobile condominiale destinato in parte a locali commerciali e magazzini ed in parte ad abitazioni (con relativi accessori - garage cantine). Il fabbricato si trova lungo la SP 30 - Via Fermana Nord, con accesso anche dalla strada parallela Via F.lli Cervi, dunque ben accessibile in quanto servito da una strada di collegamento e vicino ai servizi del centro urbano. L'edificio ha struttura in c.a., solai in latero-cemento, prospetti intonacati e tinteggiati. Edificato in base a Concessione Edilizia del '77: necessita di opere di manutenzione, anche urgenti come riferito dall'amministratore di condominio (facciata condominiale, scarichi e impermeabilizzazione lastrico copertura, etc..).

Tali beni oggetto di perizia si trovano al piano terra rispetto a Via F.lli Cervi: mediante una porzione di corte lastricata, ampi accessi dotati di serrande metalliche

avvolgibili con serramenti in alluminio e vetro consentono di immettersi nei tre locali distribuiti in due lotti, come di seguito indicato.

**LOTTO 1:**

**locale commerciale della superficie complessiva di mq 1.260 circa** in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dai due subalterni:

- N.C.E.U. Foglio 22 **p.lla 878 sub 35**, D/8, R. € 11.859,00 (superficie di circa mq 1.025)
- N.C.E.U. Foglio 22 **p.lla 25 sub 80**, D/8, R. € 2.500,00 (superficie di circa mq 235)

Trattasi di un unico ampio locale commerciale privo di impianti, al momento utilizzato come deposito di materiali di vario genere. Una parte del locale (fascia verso sud) ha altezza interna di m 3,40 mentre la restante parte (fascia verso nord) di m 3,20.

Quattro ampie vetrate con serranda metallica ricadenti nel sub 35 garantiscono l'accesso da via F.lli Cervi; il sub 80 è intercluso, manca di accesso diretto ed è raggiungibile solo attraverso il sub 35.

I due subalterni sono uniti tra loro, in continuità, e gli unici divisori all'interno del grande vano, con pianta a forma di L, sono quelli relativi ad un piccolo vano da adibire a W.C., ancora allo stato grezzo, con impiantistica incompleta (solo predisposizione scarichi). Verso nord tutto il prospetto è dotato di infissi in alluminio e vetro semplice che consentono di affacciare su Via Fermana Nord. Una parete in blocchetti al grezzo divide verso ovest il sub 80 della p.lla 25 dal sub 81 della P.lla 25, locale magazzino della stessa proprietà.

Il locale è completo di pavimentazione, ha pareti intonacate e tinteggiate ma si presenta in pessimo stato di conservazione anche a causa di evidenti problemi di infiltrazioni di acqua dal sovrastante lastrico condominiale.

**LOTTO 2:**

**Magazzino/deposito della superficie di circa mq 370** in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) corrispondente al seguente subalterno:

- N.C.E.U. Foglio 22 **p.lla 25 sub 81**, C/2, Rendita Euro 856,85, consistenza mq 353, superficie catastale totale mq 370,

Si accede all'ampio locale con pianta a forma di L mediante un infisso in vetro e alluminio con serranda metallica motorizzata. Il magazzino si presenta in buono stato di conservazione: è dotato di pavimentazione in marmo, pareti intonacate e tinteggiatura, impianto elettrico, deumidificatore, bagno con disimpegno. Affaccia con ampie vetrate in alluminio e vetro semplice su Via Fermana Nord mentre le pareti verso est e ovest sono cieche e dividono da altri subalterni ( a sud confinante con il sub 80 p.lla 25 della stessa proprietà:

**LOTTO 3:**

**Appezamento di terreno della superficie complessiva di mq 1.618** in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dalle seguenti particelle:

- N.C.T. Foglio 22 **p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586**









—

Foglio	Particella	Segno area in Fenza o soggetto ad ibondazione	Parziale o Totale
22	1582		
	1583		
	1584		
	1585		
	1586		

Legende: T = inscrivimento totale P = inscrivimento parziale

Note:

( documentazione edilizia-urbanistica - allegato n° 3)

**QUESITO 6**

provveda l'esperto 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;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE ( documentazione catastale - allegato n° 2)  
 Dati catastali attuali:

**I/I della piena proprietà** sugli immobili in Montegranaro, accessibili da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord);

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 **sub 35**, D/8, Rendita Euro 11.859,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 80**, D/8, Rendita Euro 2.500,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 81**, C/2, Rendita Euro 856,85;
- N.C.T. Foglio 22 **p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586** della superficie complessiva di mq 1618;

**DATI CATASTALI ATTUALI**

**Locale per attività commerciali- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 sub 35, D/8**

Dati della richiesta	Comune di MONTTEGRANARO (Codice: F522)
	Provincia di ASCOLI PICENO
Catasto Fabbricati	Foglio: 22 Particella: 878 Sub: 35

INTESTATO	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]
-----------	-------------	-------------	-------------	-------------

Unità immobiliare dal 13-04-2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Indirizzo Catasto	Foglio	Particella	Sub	Area Cat.	Metri Quad.	Categoria	Classe	Confini	Superficie Aedificata	Rendita	
1		22	878	35			D/8				Euro 11.859,00	VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 13/04/2023 Protocollo 2704/2023 e del 13/04/2023 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA del 17/05/2023

Edilizio: [REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE]

Problemi: [REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

██████████, con sede in Macerata C.F. ██████████ acquista l'intera piena proprietà dell'immobile - N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 sub 35 ( successivamente divenuta sub 80) - da ██████████

██████████) con sede in Montegranaro C.F. ██████████.

- Atto di compravendita del notaio ADRIANO IACOPINI Repertorio 34572 del 22/11/1979 trascritto a Fermo il 10/12/1979 - R. P. 6296 R. G. 4861: ██████████

██████████ acquista dal Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, 2/3 della proprietà e dalla sig.ra ██████████, nata a ██████████ il ██████████, 1/3 della proprietà del lotto di terreno edificabile in Montegranaro, Contrada Santa Maria, N.C.T. Foglio 22 p.lle 25ex 25/a e p.lla 760 ex 760/a della superficie catastale di mq 2.668.

**ATTO ULTRAVENTENNALE**

- N.C.T. Foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586

- Atto di compravendita del notaio ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio 77947/36079 del 01/12/2009 trascritto a Fermo il 04/12/2009 - R. P. 62389 R. G. 10446:

██████████, con sede in Macerata C.F. ██████████ acquista l'intera piena proprietà dell'immobile - N.C.T. Foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586 ( unitamente alla p.lla 1587 non oggetto di pignoramento) - da ██████████, con sede in Montegranaro C.F. ██████████.

- Atto di compravendita del notaio GIAMPIERO DE CESARE Repertorio 6525/303 del 29/12/1989 trascritto a Fermo il 10/01/1990 - R. P. 197 R. G. 226: ██████████ con sede in Montegranaro acquista 1/3 dell'intera piena proprietà dell'immobile - N.C.T. Foglio 22 p.lle 1064 e 1069 (originarie dei beni pignorati), unitamente a maggior consistenza - da ██████████, nato a ██████████ il ██████████.

- Atto di divisione del notaio PIERGIORGIO MOSCETTA Repertorio 100559/10612 del 18/1/01/2007 trascritto a Fermo il 14/01/2008 - R. P. 295 R. G. 447: alla società ██████████, con sede in Montegranaro viene attribuito il diritto di piena ed esclusiva proprietà relativo ai terreni censiti al Foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586 oltre a maggior consistenza.

- il Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, e la sig.ra ██████████, nata a ██████████

avevano acquisito rispettivamente 2/3 e 1/3 dei diritti di piena proprietà relativi ai terreni già censiti al N.C.T. Foglio 22 p.lle 1064 e 1069, unitamente a maggior consistenza, con atto a rogito del Notaio ROSSETTI VITTORIO del 7/07/1963, rep. 21968/1767 trascritto a Fermo il giorno 8/1963 al n 2167 di formalità.

**ATTO ULTRAVENTENNALE**

Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie a ritroso nel ventennio (ispezione effettuata in aggiornamento ed integrazione di quanto riportato nella certificazione notarile del 09/07/2021) relative agli immobili oggetto di pignoramento.

**TRASCRIZIONE del 10/06/2021 - R.P. 5343 R.G.7399**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO Repertorio 706 del 20/05/2021

- a favore di Fedaiia SPV srl con sede in Roma (RM) c.f. 14108641003

- contro ██████████ con sede in Macerata C.F. ██████████

[REDACTED]

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 106/2020

grava sugli immobili in oggetto

I/I della piena proprietà sugli immobili in Montegranaro, Via Fratelli Cervi:

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 sub 35, p.lla 25 sub 80 e sub 81

- N.C.T. Foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586

### ISCRIZIONE del 04/12/2009 – R.P. 2345 R.G. 10447

Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio 77948/36080 del 01/12/2009

**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta per la somma di € 2.720.000,00, di cui € 1.3860.000,00 per capitale, a garanzia del mutuo concessale con atto a rogito del Notaio Clauio Alessandrini Calisti di Macerata del 1/12/2009, rep. 77948/36080 debitamente registrato.

- a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Con sede in Ancona, c.f. 01377380421

- contro [REDACTED], con sede in Macerata C.F. [REDACTED]

grava sugli immobili in oggetto

I/I della piena proprietà sugli immobili in Montegranaro, Via Fratelli Cervi:

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 sub 35, p.lla 25 sub 35

- N.C.T. Foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586

con annotazioni:

1. Annotazione n. 1400 del 30/09/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

2. Annotazione n. 331 del 31/03/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) – mediante il quale è stato liberato l'immobile N.C.E.U. foglio 22 p.lla 25 sub 78, non oggetto di pignoramento

Costituzione di **SERVITÙ PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE** trascritta il 10/03/2008 al R.G. 3921, R.P. 1974

- a favore [REDACTED] con sede in Camerata Picena (AN) c.f. [REDACTED]

- contro [REDACTED], [REDACTED] con sede in Montegranaro C.F. [REDACTED]

giusto atto a rogito del Notaio Antonio Grassi di Osimo (AN) del 29/02/2008, rep. 84954/26821, debitamente registrato.

Dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Si precisa che la servitù di cui si richiede la trascrizione è stata costituita a carico della corte di pertinenza del locale commerciale descritto all'unità negoziale n. 1.1. del quadro B della presente trascrizione," e che dal quadro "B" della predetta nota risulta che l'unità negoziale n.1.1. È costituita dall'immobile censito al CF del Comune di Montegranaro al Foglio 22 P.lla 25 sub 35.

Costituzione di **vincolo** trascritto il 14/01/2008 al R.P. 448 R.P. 296

- a favore di COMUNE DI MONTGRANARO con sede in Montegranaro (AP) c.f. 00218260446

- contro [REDACTED], con sede in Montegranaro (AP), C.F. [REDACTED]

atto a rogito del Notaio Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche (MC) del 18/12/2007, rep 100560/10613, debitamente registrato.

Dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "la società [REDACTED] ha costituito a favore del Comune di Montegranaro **vincolo di inedificabilità** sulle aree di sua proprietà site in Montegranaro, Quartiere Santa Maria, Via Kuliscioff e Via di Vittorio, facenti parte della lottizzazione denominata Lattanzi, Segatori, 'Walga s.r.l.' della superficie catastale complessiva di mq 3.195 e della superficie reale complessiva di mq 3.225. Le aree, come sopra vincolate, risultano graficamente individuate e colorate in giallo, nella pianta planimetrica, allegata all'atto che si trascrive sotto la lettera a. Tale vincolo viene dalla medesima società [REDACTED] costituito, in rispetto delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 106/2020

ed in conformità alla convenzione originaria, al fine di ottenere l'approvazione da parte del Comune di Montegranaro della ridefinizione della lottizzazione secondo la richiesta di variante all'omonimo piano di lottizzazione [redacted], [redacted], [redacted], presentata con nota del 20/07/2007 prot. 12057, come precisato alla superiore premessa".

NCT foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, unitamente a maggior consistenza.

Costituzione di **Servitù di passaggio a piedi** trascritta il 14/01/2008 al R.G. 444 R.P. 292  
- a favore di COMUNE DI MONTGRANARO con sede in Montegranaro (AP) c.f. 00218260446

- contro

[redacted], con sede in Montegranaro (AP), C.F. [redacted]

[redacted], nato a Montegranaro il [redacted], c.f. [redacted]

[redacted], nata a Montegranaro il [redacted], c.f. [redacted]

atto a rogito del Notaio Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche (MC) del 18/12/2007, rep. 100557/10610, debitamente registrato.

Dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "A garanzia degli obblighi assunti i lottizzanti costituiscono servitù perpetua e gratuita di pubblico passaggio a piedi in favore del Comune di Montegranaro, che ha accettato, sulle aree di sua residua proprietà destinate a marciapiedi antistanti i lotti facenti parte della lottizzazione di cui in premessa, e precisamente distinte nel N.C.T. del Comune di Montegranaro al foglio 22 con le particelle 1585, 1586, 1587, 1627, 1626, 1679, 1628, 1629, 1222, 1581, 1580, 1215, 14777, 1595, 1594, 1593, 1620, 1619, 1618, 1677, 1678, 1624, 1623, 1622, 1621, 1633, 1632, 1631, 1630, 1603, 1636, 1602, 804, 1616 e 1617 (fondi serventi)"

**Convenzione** trascritta il 19/12/1986 R.G. 6935, R.P. 4994

- a favore di COMUNE DI MONTGRANARO con sede in Montegranaro (AP) c.f. 00218260446

- contro

[redacted], nato a Montegranaro il [redacted], c.f. [redacted]

[redacted], nata a Montegranaro il [redacted], c.f. [redacted]

atto a rogito del Segretario Comunale di Montegranaro del 3/07/1986, rep. 542 registrato a Fermo il 4/12/1986 al n. 3297.

Alla relativa nota di trascrizione risulta che, a seguito di approvazione del piano di lottizzazione ed appezzamento di terreno sito in Montegranaro già censito al N.C.T. foglio 22, p.lle 25-28-37-163-134-165215, i sigg. [redacted] e [redacted] si sono impegnati ad eseguire loro cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, conformemente agli elaborati ivi allegati

**Costituzione di Servitù di passaggio** trascritta il 10/12/1979 R.G. 6299, R.P. 4864

- a favore e contro:

[redacted], con sede in Montegranaro

[redacted], nato a Montegranaro il [redacted], c.f. [redacted]

atto a rogito del Notaio Adriano Iacopini di Montegranaro del 22/11/1979, rep. 34572, debitamente registrato, in forza del quale detti soggetti hanno costituito reciproca servitù di passaggio, anche per mezzi meccanici, lungo tutto il perimetro esterno delle loro rispettive proprietà considerate nel loro insieme ( esclusi i lati lungo la strada provinciale) e così lungo i confini est e sud del lotto di [redacted] e sud ed ovest del lotto della [redacted], passaggio da esercitarsi con strada continua della larghezza di metri 4,5 avente due accessi dalla Strada Prov. Fermana.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX





**QUESITO 10**

provveda l'esperto 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

**FORMAZIONE DEI LOTTI:**

Data la natura e la consistenza dei beni pignorati si ritiene opportuno formare **TRE LOTTI** come di seguito specificato:

LOTTO 1	VALORE
<p><b>I/1 della piena proprietà del locale commerciale della superficie complessiva di circa mq 1.260</b> in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dai due subalterni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- N.C.E.U. Foglio 22 <b>p.lla 878 sub 35</b>, D/8, Rendita Euro 11.859,00;</li> <li>- N.C.E.U. Foglio 22 <b>p.lla 25 sub 80</b>, D/8, Rendita Euro 2.500,00;</li> <li>- spese per la regolarizzazione edilizia € 3.000,00</li> <li>- spese condominiali arretrate € 500 circa</li> </ul>	<p><b>€ 629.272,00</b></p>
<p><b>LOTTO 2</b></p> <p><b>I/1 della piena proprietà del magazzino/deposito della superficie di mq 370</b> in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dal seguente subalterno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- N.C.E.U. Foglio 22 <b>p.lla 25 sub 81</b>, C/2, Rendita Euro 856,85.</li> <li>- spese per la regolarizzazione edilizia € 3.000,00</li> <li>- spese condominiali arretrate € 250 circa</li> </ul>	<p><b>€ 143.270,00</b></p>
<p><b>LOTTO 3</b></p> <p><b>I/1 della piena proprietà dell'appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq 1.618</b> in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dalle seguenti particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- N.C.I. Foglio 22 <b>p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586</b>.</li> </ul> <p>Le p.lle sono soggette a <b>vincolo di inedificabilità</b></p>	<p><b>€ 3.701,88</b></p>

**QUESITO II**

provveda l'esperto 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Come riferito nella RELAZIONE DI PRIMO ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO, e riscontrato dalla sottoscritta in fase di sopralluogo, relativamente allo stato di possesso dei beni si riferisce quanto segue:

**Lotto 1**

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 **sub 35**, D/8, Rendita Euro 11.859,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 80**, D/8, Rendita Euro 2.500,00;

I due subalterni formano un unico ampio locale commerciale accessibile dagli ingressi del sub 35 da via Fratelli Cervi: tale superficie all'atto del sopralluogo era nella disponibilità del sig. [REDACTED], amministratore della [REDACTED], ed erano occupati da materiali vari, mobilio, attrezzature edili, autovetture, etc. di proprietà della società eseguita.

**Lotto 2**

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 sub 81, C/2, Rendita Euro 856,85;

Il subalterno classificato come magazzino è occupato dalla [REDACTED] unipersonale a seguito di un preliminare di vendita sottoscritto con la [REDACTED] nell'anno 2016, come già riferito nella RELAZIONE DI PRIMO ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO. Utilizzato senza titolo opponibile il bene è ingombro di materiali vari e autovetture ivi conservati dalla [REDACTED] unipersonale la quale, tramite il legale rappresentante, ha chiesto di poter continuare nell'utilizzo del magazzino fino alla vendita offrendo la somma di euro 400,00 mensili a titolo di indennità di occupazione con versamento a beneficio della procedura a partire dal mese di maggio 2023.

Secondo quanto riferito dall'amministratore del condominio [REDACTED] di cui i beni fanno parte:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



