

TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 51/2018 RGE

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa [REDACTED]

promossa da: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (mandataria di JUNO 1 SRL)

C.F. 04953770262 ;

contro: [REDACTED] – nato a [REDACTED] il [REDACTED] e

residente a [REDACTED] (MC) già in [REDACTED] ora in via [REDACTED];

PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione**, Dott.ssa [REDACTED] nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 51/2018, in accoglimento della richiesta del pignorante **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (mandataria di JUNO 1 SRL)**, contro **xxxxxxx**, ha incaricato in data 26/06/2022 il Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. [REDACTED] residente a [REDACTED] conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; **SI***

oppure:

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. **NO***
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; **NO***
(Vedasi ispezioni Ipotecarie del 19/07/2023 ed integrativa del 21/04/2024 sul soggetto: [REDACTED])

*• 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. **NO***

(Vedasi ispezioni Ipotecarie del 19/07/2023 ed integrativa del 21/04/2024 sul soggetto: [REDACTED])

Geom. [REDACTED] - Via [REDACTED]

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

- *se la certificazione risalgia sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. **NO***

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto Catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). **SI***

*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. **SI***

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. **NO***

*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. **SI***

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. **SI***

*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. (a cura del Custode)- **non necessario-***

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

*In data **18.01.23** alle ore 9.15, alla presenza del custode e dell'intestatario dell'immobile in via Roma n.6, Altidona(FM) , sig. [REDACTED] sono state effettuate misurazioni e foto sia interne che esterne, per valutare la consistenza e lo stato del fabbricato, che attualmente risulta inagibile e inutilizzato, se non per deposito di beni familiari.*

Il sopralluogo prosegue presso i terreni di proprietà Il sig. [REDACTED] riferisce che parte della stanza lato nord potrebbe essere non legittimamente realizzata Riferisce inoltre che l'immobile è stato periziato in occasione del fallimento [REDACTED]

Sospensione sopralluogo ore 10.40.

Prosecuzione alle ore 10.45 presso il fondo rustico in via Cantagallo, ove si constatano sommariamente i confini e lo stato che risulta essere: in stato improduttivo, impraticabile, con presenza di cespugli, rovi, qualche ulivo e sterpaglie. L'accesso al fondo da via Roma risulta impraticabile, mentre è accessibile da contrada Cantagallo. Non risultano ulteriori criticità, oltre alla presenza del metanodotto in prossimità della curva della strada comunale.

Il sottoscritto, nel corso di questo sopralluogo, ha preso visione dello stato dei luoghi, ha eseguito delle misurazioni e scattato delle foto interne ed esterne alle unità oggetto di esecuzione, al fine di agevolare la descrizione di seguito riportata e quindi documentare le risposte ai quesiti posti. **(Allegato 1)** Verbale di sopralluogo (convocazione e verbale)

Inoltre si è proceduto a reperire l'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 19/07/2023, da cui si evince che ad oggi sono presenti le seguenti trascrizioni e iscrizioni **contro**, riferite all'esecutato [REDACTED] a favore di **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (mandataria di JUNO 1 SRL)** :

1. ISCRIZIONE del 08/08/2011 - Registro Particolare 1316 Registro Generale 6635 Pubblico ufficiale TRIBUNALE MACERATA Repertorio 1377 del 30/07/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO . Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 08/09/2015 - Registro Particolare 926 Registro Generale 5978 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 365/6315 del 26/08/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico .Presenza graffati
3. ISCRIZIONE del 11/12/2015 - Registro Particolare 1380 Registro Generale 8344 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 652/815 del 10/12/2015 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO. Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Presenza graffati
4. TRASCRIZIONE del 13/04/2018 - Registro Particolare 2126 Registro Generale 2887 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 4/2018 del 20/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico. Presenza graffati

NB: I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella ispezione ipotecaria sopracitata e datata 19/07/2023 e nella visura storico-catastale degli immobili pignorati. **(Allegato 2)** Visura ipotecaria in aggiornamento del certificato Ipotecario;

A seguito di verifica presso l'anagrafe del Comune di Civitanova Marche (MC), l'esecutato sig. [REDACTED] risulta residente a [REDACTED] in via [REDACTED].
Risulta inoltre essere coniugato dal 14/02/2012, in regime di separazione dei beni, ovvero successivamente all'acquisto dei beni oggetto di pignoramento.

(Allegato 3)-Estratto atto matrimonio e Certificato cumulativo residenza/stato di famiglia;

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;*

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato sito nel Comune di Altidona (FM), in via Roma n. 6 e da terreni siti in C.da Cantagallo nello stesso Comune, non confinanti.

Per tale compendio immobiliare possono costituirsi **N. 2 (DUE) LOTTI** , così di seguito definiti e descritti:

- **LOTTO n. 1:**

Fabbricato a schiera di tipo economico, al piano Terra, Primo e Secondo , già descritto al NCEU dal *Comune di Altidona (FM)* al **Fg. 2 Partic. 10 sub 3** graffato con la part. **Fg. 2 Part.215 sub 1**, cat. A/3, classe 2, consistenza 7 vani, Rendita € 220,53 – di proprietà 1/1 di [REDACTED] **oggi descritto** (a seguito di aggiornamento catastale *VARIAZIONE del 15/04/2024 Pratica n. AP0029860 in atti dal 15/04/2024*) al NCEU del *Comune di Altidona (FM)* al **Fg. 2 Partic. 10 sub 6 graffato con le part.ile Fg. 2 Part.215 sub 2 e part.8 sub 3**, zona censuaria U, cat. A/3, classe 2, consistenza 8 vani, sup. cat. 185 mq, Rendita € 252,03, via Roma n. 6, Piani T-1-2.

Confinante con: strada via Roma a sud, part. 8 [REDACTED] a ovest, part. 11 [REDACTED] a est, part.122 [REDACTED] a nord, salvi etc.

Intestato a: [REDACTED] nato a [REDACTED] Proprieta' 1/1 (DATI DERIVANTI DA *VARIAZIONE del 15/04/2024 Pratica n. AP0029860 in atti dal 15/04/2024* Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE. 1658010.15/04/2024 IV.DISTR.SP.INT.-MOD.IDENTIF. n. 29860.1/2024).

- **LOTTO n. 2:**

Terreni, senza fabbricati, posti sul versante collinare nord di Altidona, in contrada Cantagallo costituiti da una striscia nord/sud con vegetazione arborea ed arbustiva, in parte incolti, descritti al NCEU dal *Comune di Altidona*

- **Fg. 3 part. 18**, seminativo arborato classe 3 sup. ha. 1.67.80. R.D. Euro 60,66 Lire 117.460, R.A. Euro 86,66 Lire 167.800 (*VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/05/1984 in atti dal 14/11/1987 (n. 22084)*)
- **Fg. 3 part.140** seminativo arborato classe 4 sup. ha. 0.27.00 R.D. Euro 8,37 Lire 16.200, R.A. Euro 12,55 Lire 24.300 (Impianto meccanografico del 04/06/1971)
- **Fg. 3 part.141** bosco ceduo classe U sup. ha.0.06.40 R.D.Euro 0,43 Lire 832, R.A. Euro 0,20 Lire 384(Impianto meccanografico del 04/06/197)
- **Fg. 3 part.266** seminativo arborato classe 3 sup. 0.06.90 R.D. Euro 2,49 Lire 4.830 R.A. Euro 3,56 Lire 6.900 (*VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/05/1984 in atti dal 14/11/1987 n. 22084*)

Totale Generale: Superficie 2.08.10 Redditi: Dominicale Euro 71,95 Agrario Euro 102,97

Geom. [REDACTED] (FM)

Confinanti con: Fosso Cantagallo, prop. [REDACTED] strada Comunale Cantagallo, propr. [REDACTED] Via Roma, propr. [REDACTED] prop. [REDACTED] - [REDACTED] propr. [REDACTED] [REDACTED] propr. [REDACTED] salvi etc."

Intestati a: [REDACTED] nato a [REDACTED] - Proprieta' 1/1 (DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 15/03/1964 - DETT.INTEST.RIUN.US.V.49521/11 Voltura n. 1725.1/2011 - Pratica n. AP0049853 in atti dal 28/02/2011)

(Allegato 4) Estratti di mappa, planimetria u.i., elenco subalterni

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*

Descrizione dei beni (immobile urbano e terreni) oggetto di esecuzione:

Con riferimento all'atto di compravendita del 21/06/2006, repertorio n.79294, prot.gen. n. 7202, reg. part. n. 4480, l'immobile e i terreni oggetto di esecuzione vengono così descritti:

"fabbricato da cielo a terra con corte pertinenziale e porzione di terreno agricolo, sul quale sorge un fabbricato in precario stato e cadente, della superficie complessiva di circa metri quadrati 21.000. Quanto sopra confina con [REDACTED] Via Roma e strada vicinale (il fabbricato) e [REDACTED] e strada comunale (la porzione di terreno) ed è così riportato nel catasto di Altidona: a- nel catasto fabbricati al foglio 2 con le particelle graffate 10 sub 3 e 215 sub 1 (categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7 e rendita euro 220,53), b- nel catasto terreni, al foglio 3 con le particelle 140, 141, 18 e 266 e al foglio 2 con la part. 10 sub. 2 (la porzione di fabbricato urbano da accertare in precario stato e cadente); reddito dominicale euro 71,95- reddito agrario euro 102,9"

L'unità individuata al Catasto Terreni al fg. 2 particella 10 sub 2 (censita come "PORZ ACC FU") è stata soppressa con variazione del 07/09/2009, pratica n.AP0202787 in atti del 07/09/2009 – bonifica identificativo catastale n. 1382.1/2009, poiché già riportata al Catasto Urbano con identificativo 10 sub 3, graffato alla part.215 sub 3.

A seguito di sopralluogo in sede di Ctu, appurata la non rispondenza dello stato di fatto con la rappresentazione catastale agli atti ed in presenza di una domanda di sanatoria edilizia depositata ai sensi della Legge n. 47/1985 per abusi edilizi realizzati al 31/10/1983, prot. 2822 del 30/09/1986, (non definita) si è proceduto all'aggiornamento catastale mediante Docfa registrato in data 15/04/2024 prot. cod. riscontro AP0029860, ove peraltro sono state sanate incoerenze Geom. [REDACTED] (FM)

relative ai subalterni delle porzioni di particelle che identificano l'unità immobiliare urbana.

Più precisamente si evidenzia che l'originaria U.I. oggi aggiornata, già descritta al NCEU Fg 2 part. 10 sub. 3 graffata alla part. 215 sub. 1 , **assume correttamente i seguenti identificativi: Fg. 2 part. 10 sub. 6 graffata alle partt. 215 sub. 2 e part. 8 sub. 3;** Questa variazione scaturisce dalla sovrapposizione tra mappa e planimetria catastale ed è coerente con l'identificazione delle unità immobiliari adiacenti, di altra proprietà.

Caratteristiche sommarie del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta in adiacenza ad altri fabbricati contigui a schiera risalenti ai primi anni del 900; ha subito nel corso del tempo interventi di manutenzione , ampliamento e modifica destinazione d'uso. Sono presenti nella corte retrostante parti incoerenti con il fabbricato originario. Il fabbricato è indipendente e si sviluppa in altezza su tre piani serviti da scala interna con accesso da Via Roma civ.6 ed è servito da una scala esterna metallica di collegamento tra la parte giorno posta al P1 e la corte esclusiva prospiciente il lato Nord.

Piano Terra H=2,60 composto da ripostiglio e rustico con presenza di camino,

Piano Primo H= 2,50 composto da ripostiglio, bagno, cucina e tinello,

Piano secondo H Media 2,40/2.72 composto da soggiorno, due camere, bagno e terrazzo.

La struttura portante è stata realizzata in muratura, i solai realizzati in parte in latero cemento ed in parte il legno su travi a vista, all'esterno parte della finitura risulta in mattoni faccia a vista e parte intonacata, copertura a due falde su orditura di travi portanti in legno e manto in coppi.

All'interno il fabbricato è stato parzialmente ristrutturato dall'esecutato in epoca non recente, tuttavia sono rilevanti gli interventi di manutenzione necessari per un normale utilizzo del bene.

Sono presenti cedimenti delle controsoffittature o "camorcane" e infiltrazioni di acqua piovana nei vani di servizio e nelle stanze del piano 2°. Gli infissi prospicienti il lato nord sono in parte divelti e/o cadenti. Di fatto sono presenti locali con pavimentazione in marmette di graniglia, in parte grecate ed altre con piastrelle in cotto e ceramica, alcuni ambienti in mattonato, oltre al bagno, in piastrelle di ceramica o monocotture.

In generale, l'unità immobiliare presenta infissi in legno con persiane fortemente deteriorati e solo in parte recuperabili (quelli del lato sud), porte interne in legno datate, portoncino d'ingresso principale lato sud in legno a due ante.

Impianti idrico-sanitario, elettrico, funzionanti ma non a norma e privi di certificazione di conformità; impianto di riscaldamento a radiatori in acciaio, privo di caldaia funzionante, predisposto per essere alimentato a gas metano.

L'edificio si presenta su tutto il fronte sud, in buono stato di conservazione e con buone caratteristiche architettoniche; mentre il lato nord è fatiscente con intonaci degradati ed umidità

evidente di risalita; i canali di gronda, i discendenti e le opere in lattoneria risultano essere presenti ma non perfettamente efficienti; all'interno l'unità immobiliare presenta ambienti comunicanti non perfettamente funzionali fra loro con requisiti di abitabilità non conformi alle attuali normative, seppure derogabili per l'epoca di costruzione; si evidenziano infiltrazioni e dissesti strutturali seppure non incidenti sull'agibilità.

Il fabbricato è annesso ad una corte esclusiva (lato nord, porz. della part. 215 di mq. 51,00 circa), in stato di abbandono e con recinzione fatiscente su paletti e rete metallica, ove è presente un forno a legna in cls prefabbricato, fatiscente; L'area su cui insiste il fabbricato (part. 10 e 215) è classificata nel PRG vigente come zona "B"- art. 47, Sottozone "B1" art. 48 – zone sature di impianto storico, ove in base alla *N.T.A.* sono possibili, tra l'altro, i seguenti interventi:

"E' prevista la possibilità di interventi di riordino dei retri edilizi che dovranno comunque rispettare i seguenti limiti:

- *allargamento del filo-facciata posteriore, rispetto all'attuale parete di imposta della copertura (gronda), in modo da accorpare vani in aggetto esistenti (superfettazioni), fino ad una profondità massima di 2,00 m. Tale possibilità è preclusa nel caso non sussistano, allo stato attuale, superfettazioni sui retri edilizi.*

- *Chiusura fino al terreno della parte sottostante i balconi, i vani in aggetto, le tettoie esistenti. Negli interventi di ristrutturazione dovranno comunque essere rispettati l'allineamento del fronte su strada, i materiali ed il linguaggio architettonico originario."*

Infine, non si hanno informazioni sulla esistenza di Attestazione della Prestazione Energetica (APE) e pertanto risulta mancante.

Stato immobile: l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della stessa ditta proprietaria ed è parzialmente ammobiliata.

Descrizione e caratteristiche dei terreni agricoli

Trattasi di un appezzamento di terreno della Superficie di ha. 2.08.10 posto sul versante nord di Altidona che si estende da sud a nord fin verso il fosso Cantagallo, pressochè linearmente con una fascia della larghezza media di circa ml.50, parzialmente interrotta dal tracciato della strada comunale Cantagallo, che ne separa una piccola porzione (part. 266).

Il terreno è inaccessibile dal lato sud, ovvero dal centro abitato, che confina con Via Roma, in quanto la strada risulta essere delimitata da un muretto in c.a. con soprastante recinzione a protezione della scarpata particolarmente impervia; L'accesso al fondo avviene direttamente dalla strada comunale Cantagallo, cui si collega anche una strada interpoderale a servizio di altri fondi rustici che di fatto separa l'appezzamento in esame.

Allo stato attuale il terreno appare non curato, *in stato improduttivo, impraticabile, con presenza di cespugli, rovi, qualche ulivo e sterpaglie* e non si evidenziano accessi idonei per i mezzi agricoli.

L'appezzamento di terreno presenta una fitta vegetazione naturale, arborea (con presenza di alberi da frutta quali, ciliegi, peri, fichi) ed arbustiva, alternata a porzioni di piante di ulivo variamente disposte, che si estendono discontinuamente per una superficie di circa 5.000 mq.

Le quattro particelle possono considerarsi di fatto un unico appezzamento di terreno, anche se potrebbero essere alienate separatamente, previo frazionamento, qualora ciò risulti conveniente al procedimento. Oltre alla servitù costituita dal passaggio della strada interpodereale che si collega con la strada Comunale Cantagallo, è presente una servitù di gasdotto.

Il terreno, esposto prevalentemente a nord, è particolarmente impervio; Difatto è interessato dal P.A.I.(*Piano Assetto Idrogeologico*) il quale ne individua una consistente porzione interessata da movimento franoso con sigla: F-24-0026-R2-P3. Tuttavia alcune porzioni risultano leggermente più pianeggianti, ma anch'esse soggette a numerosi vincoli di natura paesaggistica (crinali,versanti,percettività, rilevante valore paesaggistico e tutela dei corsi d'acqua), come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistico acquisito.

Le caratteristiche delle terre risultano varie in quanto si passa da una zona semipianeggiante posta a ridosso del fosso caratterizzata da depositi alluvionali con ghiaie prevalenti associate a subordinate sabbie limi e argille (*Ghiaie limose, miscela di ghiaia, sabbia e limo eluvi o-colluviali*) a zone più impervie e franose, in parte caratterizzate da arenacea e in parte limoso-argillosa (*Limi inorganici, farina di roccia, sabbie fini limose o argillose, limi argillosi di bassa plasticità*).

Visto l'Art.10.8 bis del DPR 633/1972, la vendita immobiliare non sarà soggetta ad I.V.A.

(Allegato 5) Documentazione fotografica

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'edificio originario è stato edificato anteriormente al 2 settembre 1967.

Unità immobiliare (lotto n.1) **Fg. 2 Partic. 10 sub 6 graffato con le part.lle Fg. 2 Part.215 sub 2 e part.8 sub 3:** Trattasi di fabbricato da cielo a terra inserito nel contesto delle case a schiera facenti parte di un blocco di edifici prospicienti via pubblica, costruito anteriormente alla Legge 765 del 01.09.1967.

In seguito è stata presentata domanda di condono edilizio di cui alla Legge 47/85 prot. n.2822 del 30/09/1986 che tuttavia non risulta definitiva, per opere interne, cambio destinazione e manufatti accessori, i cui lavori, in base alla dichiarazione riportata all'atto della richiesta, sono stati quindi ultimati entro il 31/10/1983.

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell' articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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, verifici, 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;***

Titoli abilitativi edilizi

Per l'Unità immobiliare urbana (lotto n.1):

Fig. 2 Partic. 10 sub 6 graffato con le part.lla Fig. 2 Part.215 sub 2 e part.8 sub 3 (Abitazione di tipo economico) :

Sulla scorta della documentazione edilizia-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Altidona, per l'edificio in questione è stata reperita unicamente la domanda di Condono Edilizio presentata ai sensi della Legge n. 47/85 (Mod. R) prot. n.2822 in data 30/09/1986 unitamente ai mod. B e C, dalla signora [REDACTED] (genitore dell'esecutato) che non risulta perfezionata, ovvero mancante di elaborato grafico, relazione e attestazioni di pagamento finali, essendo stata pagata unicamente la 1^ rata di tre, per lire 336.000; quindi dovrà essere integrato con il pagamento della 2^ e 3^ rata dell'oblazione, nonché degli interessi ed eventuali oneri urbanizzazione determinati dall'UTC, per il rilascio del Titolo Abilitativo in Sanatoria.

Per la definizione della domanda di sanatoria, si stima un costo di €. 5.500,00 onnicomprensivo di oneri, oblazioni, diritti, interessi e spese tecniche.

Non risultano inoltre depositate istanze per abitabilità / agibilità, collaudo ed altra documentazione circa la conformità di impianti, segnalata già l'assenza di Attestazione APE.

(Allegato 6) titoli abilitativi (precedenti urbanistici)

Per quanto concerne la CONFORMITA' URBANISTICA, si attesta che la stessa potrà essere conseguita con il perfezionamento dell'istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985, avvalendosi altresì della norma dettata 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;**

L'attuale STATO DEI LUOGHI inoltre, è conforme con la planimetria catastale deposita, per aggiornamento effettuato dal sottoscritto Ctu, in data 15.04.2024.

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

relativamente al Lotto 2 (terreni) ,

per estratto dal **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 23/23 RILASCIATO DAL RESPONSABILE AREA URBANISTICA Comune di Altidona (FM) in data 25 Luglio 2023:**

Destinazione:

Che i terreni distinti al Catasto di questo Comune al Foglio 3 Particelle nn. 18 – 140 – 141 – 266 hanno la seguente destinazione urbanistica:

STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO: PIANO REGOLATORE GENERALE

- **DESTINAZIONE URBANISTICA: ZONE "E"** (art. 29) ;
- **SOTTOZONE "E2"** (art. 31) – agricole speciali;

PRESCRIZIONI:

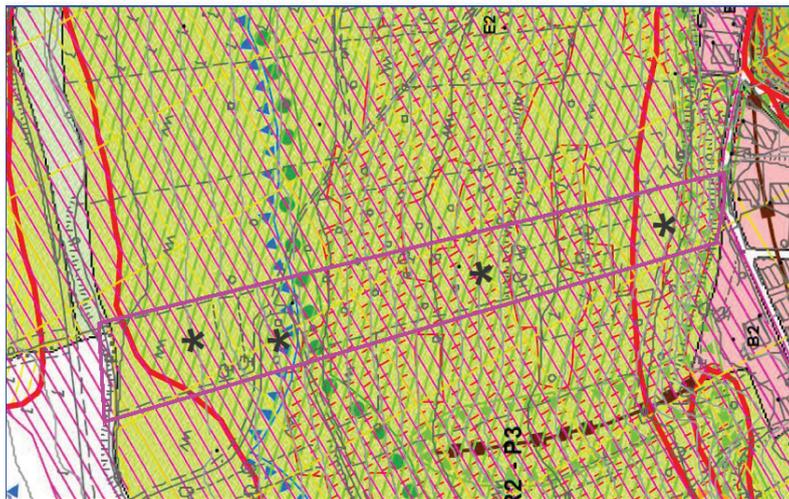
ART. 29 - ZONE E

Tutte le zone E del PRG sono assimilate alle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68

Vincoli:

SI PRECISA INOLTRE CHE:

- LA PARTICELLA FOGLIO 3 NN. 18 – 140 – 141 SONO PARZIALMENTE INTERESSATE DALL'AMBITO DI TUTELA VERSANTI (ART. 31 P.P.A.R.);
- LA PARTICELLA FOGLIO 3 NN. 18 – 266 SONO PARZIALMENTE INTERESSATE DALL'AMBITO DI TUTELA CORSI D'ACQUA (ART. 29 P.P.A.R.);
- LA PARTICELLA FOGLIO 3 NN. 140 – 141 SONO PARZIALMENTE INTERESSATE DALL'AMBITO DI TUTELA CRINALI (ART. 30 P.P.A.R.);
- LA PARTICELLA FOGLIO 3 NN. 18 – 266 SONO INTERESSATE DAL VINCOLO PAESAGGISTICO;
- LA PARTICELLA FOGLIO 3 NN. 18 – 140 – 141 - 266 SONO INTERESSATE DA ALTA PERCETTIVITA' VISUALE (ART. 23 P.P.A.R.);
- LA PARTICELLA FOGLIO 3 NN. 18 – 140 – 141 - 266 SONO INTERESSATE DA AREE DI RILEVANTE VALORE (ART. 23 P.P.A.R.);
- LA PARTICELLA FOGLIO 3 NN. 18 – 140 – 266 SONO INTERESSATE DAL P.A.I. F-24-0026-R2-P3;



Stralcio PRG

(Allegato 7) Certificato Destinazione Urbanistica e stralcio PRG;

Geom. [REDACTED] (FM)

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;



L'immobile, al momento del pignoramento, trascritto in data 12/03/2018, veniva identificato al N.C.E.U. con un' unità immobiliare descritta al Fg. 2 Partic. 10 sub 3 – Fg. 2 Part.215 sub 1 ed inoltre, *i terreni*, sono identificati ai Fg.3, part. 18, classe 3 seminativo arborato - Fg. 3 part.140 classe 4 seminativo arborato - Fg. 3 part.141 classe U bosco ceduo - Fg. 3 part.266 classe 3 seminativo arborato. (NB. L'unità indicata nel pignoramento, al Catasto Terreni al fg. 2 particella 10 sub 2 descritta come “porzione di fabbricato urbano da accertare in precario stato e cadente” e già censita come “PORZ ACC FU” è stata soppressa con variazione del 07/09/2009, pratica n.AP0202787 in atti del 07/09/2009 con causale: bonifica identificativo catastale n. 1382.1/2009, poiché già riportata al Catasto Urbano con identificativo 10 sub 3, graffato alla part.215 sub 1).

L'odierna identificazione dell'unità urbana (come riportata esattamente in risposta al quesito 1) a seguito di aggiornamento catastale VARIAZIONE del 15/04/2024 Pratica n. AP0029860 in atti dal 15/04/2024) viene descritta al NCEU del Comune di Altidona (FM) al **Fg. 2 Partic. 10 sub 6 graffato con le part.11e Fg. 2 Part.215 sub 2 e part.8 sub 3**, zona censuaria U, cat. A/3, classe 2, consistenza 8 vani, sup. cat. 185 mq, Rendita € 252,03, via Roma n. 6, Piani T-1-2.;

Resta invariata la descrizione dei terreni, come riportata nell'atto di pignoramento, fatta eccezione per la particella del Catasto Terreni fg. 2 part 10 sub 2 che risulta soppressa poichè già ricompresa nell'immobile urbano. **(Allegato 8)** Visure catastali aggiornate (storiche)

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 gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Al momento del pignoramento e ad oggi l'intestatario per l'intero compendio immobiliare sopra descritto è: [REDACTED] – nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Proprietario 1/1

Non sussistono comproprietari e non vi è pertanto necessità di separazione di quote in natura.

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;*

Gli immobili, oggetto di esecuzione, risultano provenire all'esecutato, in forza di Atto di Compravendita a rogito dott. Moretti Antonio, notaio in Civitanova Marche (MC), iscritto nel collegio notarile dei Distretti Riuniti di Macerata e Camerino(MC) in data 21/06/2006 rep. n.79294,racc. n. 11643 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Fermo in data 08/07/2006, prot. gen. n. 7202, reg.part. n. 4480, come successivamente RETTIFICATO sempre dal notaio dott. Moretti Antonio, con Nota trascritta in data 07/04/2008, reg. gen. n. 3866, reg.part. n. 2460, provenienti dalla sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] alla quale pervennero (per il fabbricato urbano) in forza di atto pubblico a rogito notaio Giuseppe Carrioli del 13/05/1982 rep. n. 202981/12566 reg. Conservatoria RR.II. di Fermo in data 02/06/1982 reg. gen. 2950, reg. part. 2000 (allegata nota trascrizione);

Le Iscrizioni / trascrizioni ipotecarie che risultano a seguito di ispezione del 19.07.2023, a nome ed a favore dell'esecutato [REDACTED] sono quelle di seguito descritte:

Trascrizioni a Favore:

1. TRASCRIZIONE del 08/07/2006 - Registro Particolare 4480 Registro Generale 7202

Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Repertorio 79294/11643 del 21/06/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 2460 del 07/04/2008

Presenza graffati

2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 07/04/2008 - Registro Particolare 2460 Registro Generale 3866

Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Repertorio 79294/11643 del 21/06/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4480 del 2006

Presenza graffati

Trascrizioni Contro:

1. TRASCRIZIONE del 13/04/2018 - Registro Particolare 2126 Registro Generale 2887 Pubblico ufficiale

UNEP - TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 4/2018 del 20/03/2018 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

Iscrizioni Contro:

1. ISCRIZIONE del 08/08/2011 - Registro Particolare 1316 Registro Generale 6635 Pubblico ufficiale TRIBUNALE MACERATA Repertorio 1377 del 30/07/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO . Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 08/09/2015 - Registro Particolare 926 Registro Generale 5978 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 365/6315 del 26/08/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico . Presenza graffati
3. ISCRIZIONE del 11/12/2015 - Registro Particolare 1380 Registro Generale 8344 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 652/815 del 10/12/2015 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO .Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico. Presenza graffati

Per quanto sopra, si evidenzia:

- a) che nel rogito di acquisto del 2006, non vengono riportati gli estremi del Condono Edilizio interessanti l'immobile; Tuttavia viene dichiarata per il fabbricato la realizzazione avvenuta anteriormente al 1° settembre 1967, coerentemente con la data di primo accatastamento che risulta essere quella del 24/12/1939;
- b) che a seguito di decesso dell'usufruttuaria [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] in data 22.02.2010, è stata effettuata riunione di usufrutto a favore dell'intestatario della nuda proprietà [REDACTED], con atti RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 15/03/1964 - Voltura n. 1705.1/2011 - Pratica n. AP0049521 in atti dal 25/02/2011.

(Allegato 9) Copia Atto di Compravendita (provenienza) ;

9) 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 vizii 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;

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile e i terreni dell'esecutato, la sua tipologia, le caratteristiche costruttive di rifinitura ed il taglio degli ambienti, l'ubicazione e l'esposizione, lo stato di conservazione e di manutenzione riscontrato al momento del sopralluogo, si è proceduto ad effettuare una stima sintetica usando il prezzo di stima a metro quadrato di **superficie lorda, utilizzando elementi di raffronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti** trattazioni e sulla base delle esperienze personali maturate, si ritiene di poter attribuire i seguenti valori unitari opportunamente scaturiti applicando i coefficienti correttivi del caso.

L'indagine per la ricerca delle valutazioni dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II semestre 2023. Si è consultato il valore di mercato per le tipologie in esame a destinazione prevalentemente residenziale nella zona semi centrale, evincendo per lo stato di conservazione normale.

Considerando che a causa della persistente crisi del mercato e della scarsa dinamicità dello stesso in tale zona, i valori OMI sopraenunciati risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, di essi si seleziona il valore medio e questo viene confrontato con le quotazioni di vendita di agenzie locali operanti nel settore immobiliare.

Il sottoscritto C.T.U. G è pervenuto, pro veritate, alla conclusione che:

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

LOTTO 1 : abitazione civile con corte

Comune: Comune Altidona (FM) via Roma n. 6, al piano Terra- Primo- Secondo

Dati catastali: Fg. 2 Partic. 10 sub graff. Part.215 sub 2 e part. 8 sub. 3 con corte esterna

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
(appartamento A/3)- Rendita cat. €. 252,03			
Abitazione PT Hmedia =2,60, - P1 H=2,50 - P2 Hmedia 2,40/2.72	177	80%	141,60
corte esclusiva mq. 51	51,00	5%	2,55
Superficie commerciale totale ponderata			mq.144,15

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Residenziale	1,00
QUALITA DELL'EDIFICIO – Residenziale zona B1	0,80
VETUSTÁ - Età oltre 50 anni	0,80
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	0,95
Coefficiente globale	0,608

VALORI DI MERCATO RILEVATI (A/2)	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 630,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 890,00
Valore medio di mercato unitario al mq (A/3)	€ 760,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL M.Q.	
Rif. immobili usato recente € 1.000,00	€ 1.000 x coeff. 0,608= € 608,00

Valore catastale: € 31.755,78 (se prima casa € 29.109,47)
Valore medio di mercato A/3: € 109.554,00 = € 760,00 x mq 144,15
Valore tot. stimato: € 87.643,20 = € 608,00 x mq 144,15
Detrazione APE e arr.to €.- 143,20*
Detrazione Oneri sanatoria €.- 5.500,00 *
Valore tot. stimato arr. e detr.: € 82.000,00

VALORE STIMATO € 82.000,00
(euro ottantaduemila/00)

VALORE del "LOTTO 1" € 82.000,00 (euro ottantaduemila/00).

*note:

Detrazione sul valore per Oneri di sanatoria compresa, stimati in € 5.500,00 ed APE (con arr.to)

LOTTO 2: terreni agricoli senza fabbricati

Comune: Comune Altidona (FM)

Dati catastali: Fg.3, part. 18, classe 3 seminativo arborato - Fg. 3 part.140 classe 4 seminativo arborato - Fg. 3 part.141 classe U bosco ceduo - Fg. 3 part.266 classe 3 seminativo arborato

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
part. 18, classe 3 seminativo arborato rd:60,66 ra:86,66	16.780,00	100%	16.780,00
part.140 classe 4 seminativo arborato rd:8,37 ra:12,55	2.700,00	100%	2.700,00
part.141 classe U bosco ceduo rd:0,43 ra:0,20	640,00	100%	640,00
part.266 classe 3 seminativo arborato rd:2,49 ra:3,56	690,00	100%	690,00
Superficie commerciale totale ponderata			mq.20.810

VALORIDIMERCATORILEVATI	Valore
part. 18, classe 3 seminativo arborato (€1,90/mq.)	€ 31.882,00
part.140 classe 4 seminativo arborato (€1,90/mq.)	€ 5.130,00
part.141 classe U bosco ceduo (€0,29/mq.)	€ 185,60
part.266 classe 3 seminativo arborato (€1,90/mq.)	€ 1.311,50
Valore di mercato	€ 38.508,60

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. = € 1,50

Valore catastale rd: (1,25x130) € 11.691,87 = € 112,50 x (rd 60,66+8,37+0,43+2,49)
Valore di mercato: € 38.508,60 = € 1,85 x mq 20.810
Valore tot. stimato: € 31.215,00 = € 1,50 x mq 20.810
Valore tot. stimato arr.: € 31.200,00 *

VALORE STIMATO € 31.200,00
(euro trentunomiladuecento/00)

VALORE del "LOTTO 2" € 31.200,00 (euro trentunomiladuecento/00).

*note:

Arrotondamento : - 15,00 €.

10) 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 relazione alla richiesta dell'Ill.mo Giudice si ritiene opportuno predisporre la vendita in lotti, in quanto trattasi di cespiti Urbani e Terreni non pertinenziali.

11) accertato lo stato di possesso del bene

[Redacted text block]

Da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in corso. l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato:

[Redacted] nato a [Redacted] il [Redacted] e residente a [Redacted] in [Redacted]

L'abitazione è parzialmente ammobiliata, ed è solo parzialmente agibile.

Il terreno è incolto ed improduttivo.

SI PRECISA CHE NON SUSSISTONO SPESE DI GESTIONE , NON ESSENDO GLI IMMOBILI POSTI ALL'INTERNO DI UN CONDOMINIO;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

In seguito a verifica nei competenti uffici, si evidenzia che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

E mediante quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa [Redacted] per eventuali chiarimenti.

Fermo, li 15/04/2024 (rev.22/04/2024)

il C.T.U. : [Redacted]

[Redacted signature]

**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 51/2018**

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visura ipotecaria in aggiornamento del certificato Ipotecario;
3. Estratto atto matrimonio e Certificato cumulativo residenza/stato di famiglia;
4. Estratti di mappa, planimetria u.i., elenco subalterni;
5. Documentazione fotografica;
6. Titoli abilitativi (precedenti urbanistici)
7. Certificato Destinazione Urbanistica e stralcio PRG;
8. Visure catastali aggiornate (storiche);
9. Copia Atto di Compravendita (provenienza)
10. Attestazione invio perizia creditore e debitore;
11. Breve Riepilogo Lotti;
12. Privacy della Relazione CTU;
13. CHECK List (custode);
14. Foglio Riassuntivo Beni Periziati;
15. Parcella e nota spese.

Fermo, li 15/04/2024 (rev.22/04/2024)

il C.T.U. :

Geom. [REDACTED] (FM)