

TRIBUNALE DI MACERATA

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Direzione Generale - Sala d'Aste - Deposito Giudiziario: 60030 Monsano (An) Via Cassolo n. 35 ☎ 0731/60914 - 605180 - 605542
Ufficio Marche Nord: 61122 Pesaro Via degli Abeti n. 346 (solo su appuntamento)
Ufficio Marche Sud - Sala d'Aste: 62100 Macerata Corso Cavour n. 29 (solo su appuntamento)
Mail: info@ivgmarche.it - Pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it
Bollettino Ufficiale Avvisi Legali Regione Marche: www.ivgmarche.it - www.astemarche.it

Ill.mo
GIUDICE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Dott. Enrico Pannaggi
TRIBUNALE DI MACERATA

- Creditore **MINISTERO ISTRUZIONE UNIVERSITÀ E RICERCA**
- Debitore **[REDACTED]**
- Delegato alla vendita **AVV. FRANCESCO IACOPINI**
- Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MACERATA**
Inc. 105/2023 - R.g.e. 141/2020

RELAZIONE DI PRIMO ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Questo servizio ausiliario, relativamente all'incarico custodiale di cui alla procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata, relazione quanto segue.

L'istituto vendite giudiziarie è stato nominato custode del compendio pignorato per la procedura esecutiva n. 141/2020 RGE, in danno del sig. **[REDACTED]**

Il compendio pignorato è costituito da più cespiti immobiliari, siti nel Comune di Poggio San Vicino, distinti nei due lotti di seguito indicati:

1. unità abitativa ed annessi;
2. diritti di piena proprietà per la quota intera su terreni siti nel comune di Poggio San Vicino (foglio 4, p.lle 109, 152, 154, 914 e 1051) e diritti di piena proprietà per la quota di 1/9 su terreni siti nel comune di Apiro (foglio 13 p.lle 119 e 121).

L'accesso veniva eseguito alla presenza dell'esecutato, **[REDACTED]** (all.1).

DESCRIZIONE DEI BENI:

il compendio si compone di più cespiti immobiliari, pertanto, al fine di una più completa e lineare esposizione, si provvederà alla descrizione di ogni singolo cespite così come catastalmente individuato.

SERVIZI AUSILIARI GIUDIZIARI ED ERARIALI

Le istituzioni delegate dal Ministero della Giustizia in concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze (Regolamento Unico L.V.G. con D.M. 11 febbraio 1997 n. 109 pubblicato sulla G.U. n. 95 del 20 aprile 1997 e successive circolari - D.M. 18 dicembre 2001 n. 455); promozione pubblicitaria degli avvisi di vendita immobiliare e mobiliare ex art. 490 c.p.c. o art. 17 e 18 R.U. I.V.G. su quotidiani, periodici, social network, portali telematici (sito internet I.V.G. Marche iscritto nel registro dei servizi telematici (art. 107 L.F. - art. 216 c.c.i.i.); vendita con o senza locaato di beni mobili; liquidazioni patrimoniali di eredità giacenti, cause civili e da qualsiasi altra provenienza disposta dall'Autorità Giudiziarie/Agenzia Entrate/Agenzia del Demanio. Certificato UNI EN ISO 9001:2015 per il sistema qualità e sicurezza dei servizi ausiliari resi all'Autorità Giudiziarie.

Officina Istituti Vendite Giudiziarie Regione Marche: Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. - Via Cassolo n. 35 Monsano (An) - capitale sociale € 10.000,00 (i.v.) - C.F. o P.I. 02955170549



I.V.G. CERTIFICATO
UNI EN ISO 9001 : 2015

LOTTO 1: compongono il presente lotto l'abitazione individuata al foglio 4 p.lle 138 e 139 sub.2, una porzione della corte esterna recintata con accessorio e piscina, individuata alla p.lla 150, ed un ulteriore accessorio individuato alla p.lla 1052.

ABITAZIONE INDIVIDUATA ALLE P.LLE 138 E 139 SUB.2: il cespite, immerso nel verde rurale caratteristico della zona, si compone, come evidenziato nell'elaborato peritale, di tre corpi di fabbrica e si sviluppa su più livelli sfalsati.

L'ingresso principale (corpo B) è posto sulla parte anteriore del fabbricato, lato piscina.

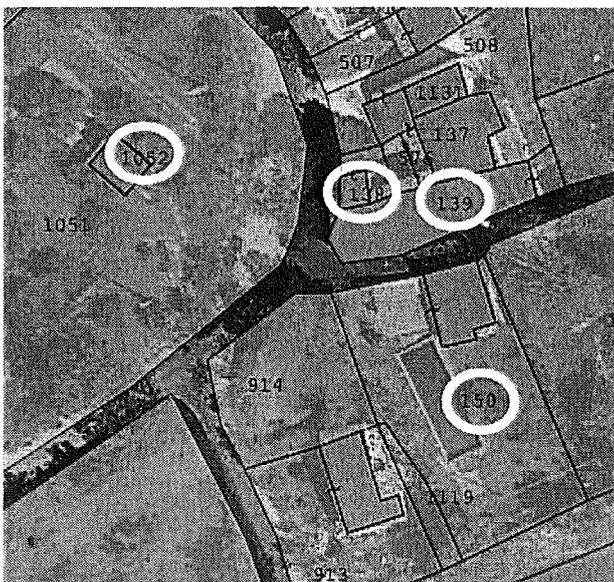
Da esso si accede ad un piccolo disimpegno che conduce ad un salone con camino, percorrendo il quale si giunge ad una cucina ed al locale caldaia. Al piano rialzato insistono un ulteriore salone, uno studio ed un bagno.

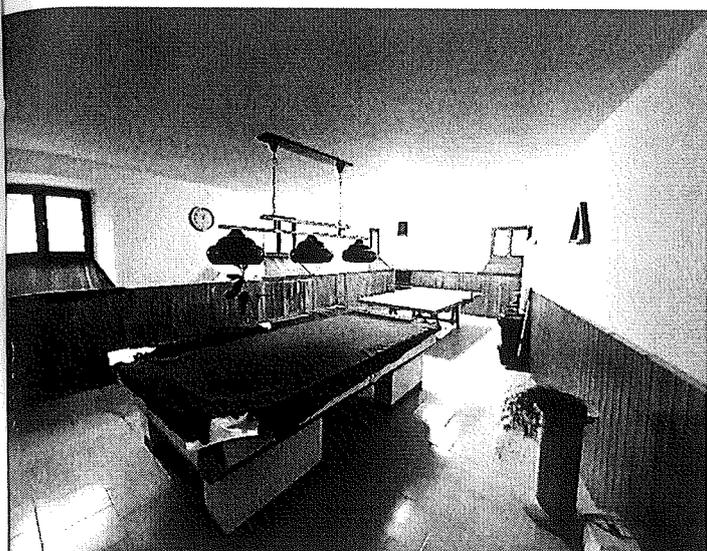
Dal salone, scendendo alcuni gradini si giunge al piano terra della porzione centrale identificata come corpo A, composta da un ulteriore salotto con camino, una cucina, ed una sala da biliardo.

Al piano superiore insistono quattro camere da letto ed un bagno. Tre di esse ricadono all'interno della particella 138 (corpo C).

Completa il fabbricato la cantina posta al piano interrato e dotata di accesso indipendente.

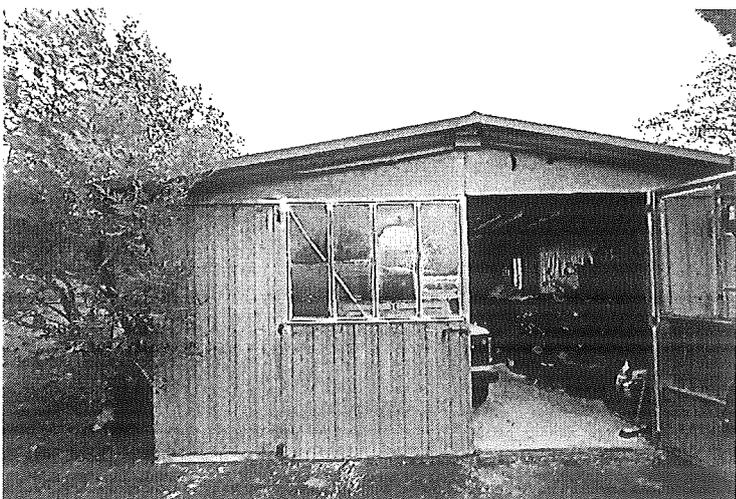
Seguono alcune foto dei luoghi





ACCESSORIO INDIVIDUATO ALLA PARTICELLA 1052: trattasi di box prefabbricato, in lamiera, ad uso magazzino e ricovero attrezzi agricoli, che insiste sull'appezzamento di terreno, censito alla p.lla 1051, ed individuato al distinto lotto 2. Si da atto che l'unica via d'accesso al box, intercluso, avviene attraverso il predetto terreno, non essendo dotato di accesso diretto alla strada sottostante.

Come da rappresentazione fotografica posta a margine



CORTE, PISCINA ED ACCESSORIO INDIVIDUATO ALLA P.LLA 150: la particella 150, compone, unitamente alla p.lla 914 (individuata tuttavia al successivo lotto 2) la corte esterna recintata annessa fabbricato principale. Su detta particella insistono la piscina esterna ed un accessorio composto da un locale magazzino ed un portico ove insiste il forno a legna. Detto accessorio è stato dichiarato non utilizzabile a seguito degli eventi sismici che nel 2016 hanno colpito il territorio marchigiano.

Come da rappresentazione fotografica che segue



LOTTO 2: il compendio si compone di più terreni, siti in parte nel comune di Poggio San Vicino, nelle vicinanze dell'abitazione individuata al precedente lotto, ed in parte nel Comune di Airo. Questi ultimi, catastalmente censiti al foglio 13 p.lle 119 e 121, si sostanziano in due frustoli di terreno interclusi e raggiungibili esclusivamente dagli adiacenti terreni di proprietà terza.

TERRENO CENSITO AL FOGLIO 4 P.LLA 109: il cespite, è posto a poche centinaia di metri dall'abitazione principale e si presenta in parte adibito ad orto ed in parte a frutteto.



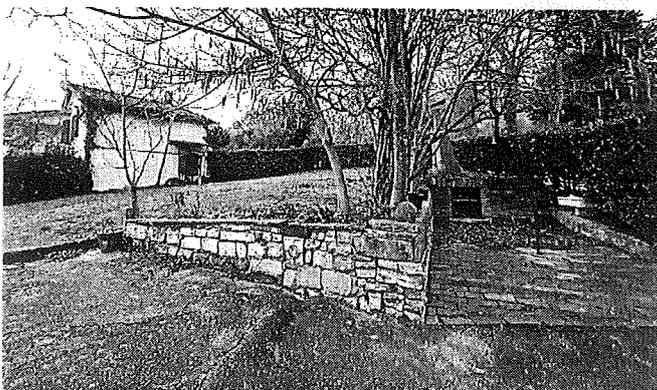
TERRENO CENSITO AL FOGLIO 4 P.LLE 152 e 154: trattasi di terreni, posti in aderenza alla corte esterna del fabbricato principale i quali si presentano in parte non piantumati, pur se evidentemente mantenuti, ed in parte adibiti a vigneto.



TERRENO CENSITO AL FOGLIO 4 P.LLA 1051: il cespite, adibito ad uliveto, è posto anch'esso in prossimità del fabbricato individuato al lotto 1, e si presenta recintato. Sullo stesso, oltre al fabbricato in lamiera censito alla p.lla 1052 ed individuato al lotto 1, insiste un piccolo pollaio.

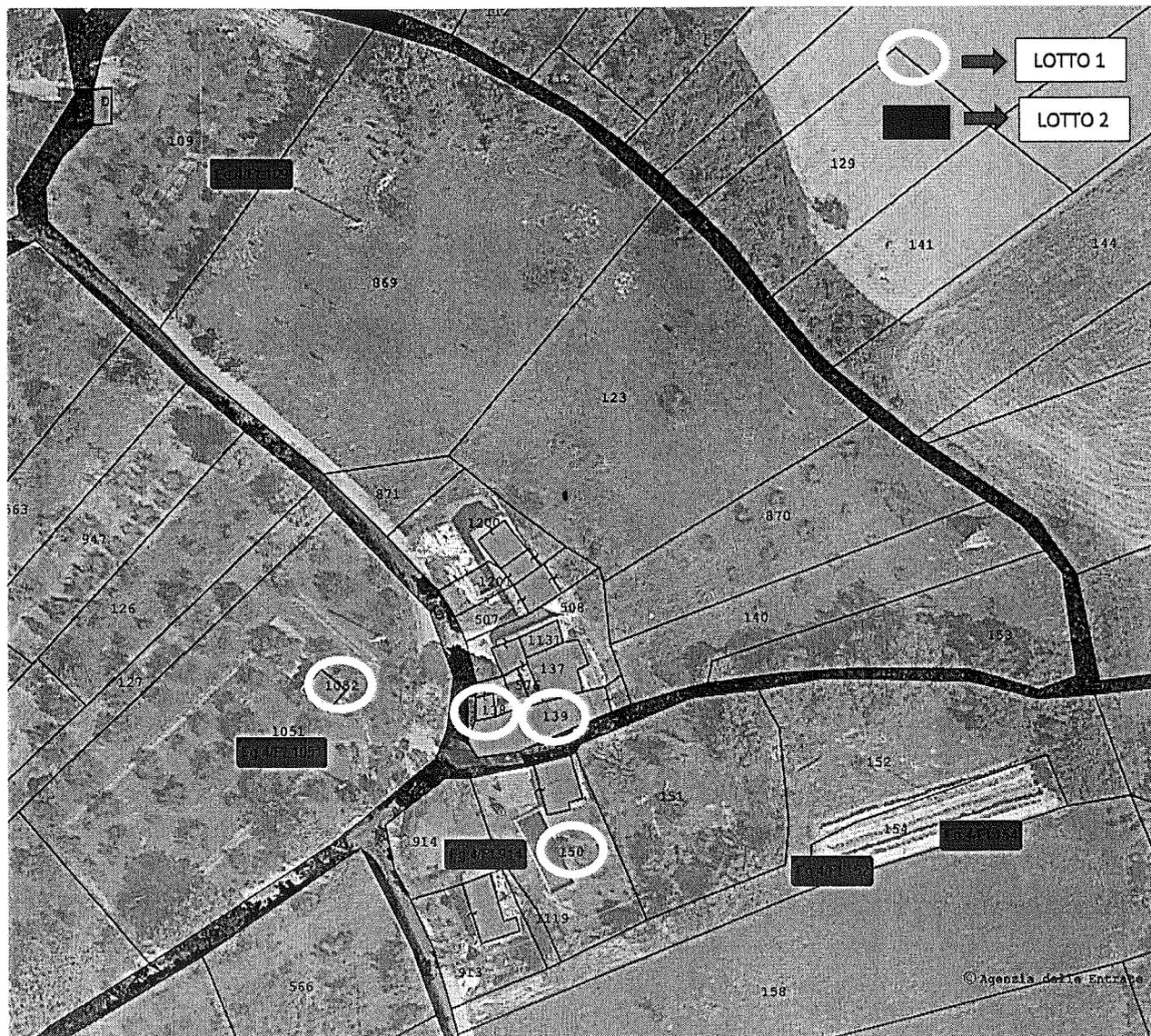


TERRENO CENSITO AL FOGLIO 4 P.LLA 914: l'immobile, contiguo al bene individuato alla p.lla 150, di fatto si sostanzia in una ridotta porzione della corte esterna recintata di pertinenza dell'abitazione principale, come da rappresentazione fotografica a margine.



TERRENO CENSITO AL FOGLIO 1 P.LLA 240: il cespite, delocalizzato rispetto ai precedenti, si sostanzia in un frustolo, di ridotte dimensioni, infestato di vegetazione spontanea ed arbusti vari, oltre ad alcune piante di noci.

Il tutto come da estratto riepilogativo che segue.



STATO DI OCCUPAZIONE: il fabbricato principale viene parzialmente utilizzato dall'esecutato sig. [REDACTED], presso il quale vi ha regolare residenza anagrafica.

Lo stesso tuttavia ad oggi abita presso l'adiacente abitazione, non oggetto di pignoramento e di proprietà terza.

I terreni sono tutti coltivati e mantenuti dal sig. [REDACTED] ad esclusione di quelli siti nel Comune di Apiro, i quali sono nella disponibilità dei comproprietari.

SITUAZIONE POST SISMA E STATO DELLE PRATICHE PER LA RICOSTRUZIONE:

come da elaborato peritale in atti, il fabbricato individuato al foglio 4 p.lle 138 e 139 sub.2, è stato dichiarato non utilizzabile con Ordinanza n. 2 del 02/02/2017, e, come indicato in perizia, successivamente dichiarato inagibile in forza di scheda AeDes del 23/02/2017.

L'accessorio individuato alla p.la 150 veniva altresì dichiarato non utilizzabile con Ordinanza n.3 del 02/02/2017.



PORZIONE
RICOSTR

Il [redacted] proprietario esecutato degli immobili ha conferito l'incarico per la ricostruzione dell'abitazione all'ing. Stefano Sargenti, per la redazione della perizia giurata e del progetto di ricostruzione.

All'udienza del 23 febbraio 2023, l'avv. Felici, per l'esecutato, rappresentava "che successivamente al deposito della relazione del ctu il debitore ha ricevuto notifica del decreto di concessione di un contributo per la ricostruzione pari ad €105.939 iva inclusa".

Ciò posto, effettuato il sopralluogo, si provvedeva a contattare il predetto tecnico, al fine di assumere documenti ed informazioni utili a notificare la S.V. Ill.ma e la presente procedura circa lo stato delle pratiche per la ricostruzione degli immobili lesionati.

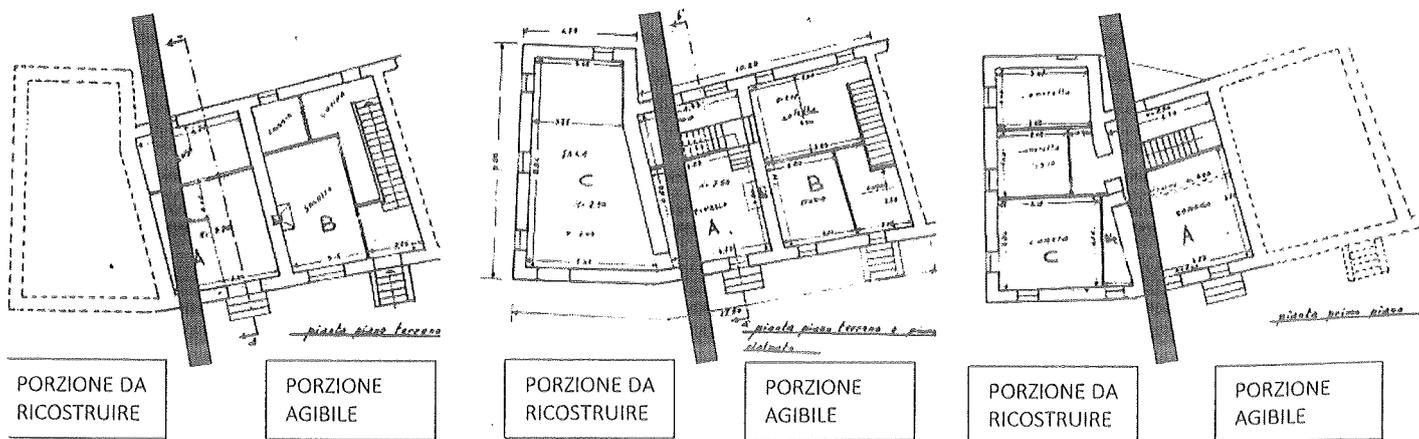
L'ing. Sargenti in riscontro alle richieste, comunicava che "per la pratica in oggetto è stato emanato il Decreto di concessione del contributo che allego in copia.

Siamo in attesa della disponibilità dell'impresa esecutrice ad eseguire i lavori per poter dar corso alla ristrutturazione dell'immobile.

Si precisa che solo la porzione a monte del fabbricato, secondo la planimetri allegata, sarà oggetto di contributo e pertanto interessato dai lavori di ristrutturazione" allegando la relativa documentazione (all.2).

Dall'esame della documentazione fornita ed allegata, emerge che l'erogazione del contributo ed i relativi lavori di ristrutturazione investono esclusivamente la porzione di immobile censito catastalmente al foglio 4 p.lla 139.

Ricontattato per le vie brevi, l'ing. Sargenti riferiva che, il progetto di ricostruzione ed il relativo contributo, hanno ad oggetto la ristrutturazione della porzione a monte del fabbricato costituita sia da una porzione della p.lla 139, sia della p.lla 138. Tuttavia quest'ultima non viene menzionata nella documentazione allegata in quanto la stessa, allo stato, non risulta al catasto fabbricati, e viene menzionata come "fabbricato da accertare" (vedasi pag. 27 della visura storica in atti).



Lo scrivente ausiliario, in ottemperanza all'incarico ricevuto, si impegna sin da ora a relazionare periodicamente alla S.V. III.ma circa lo stato di avanzamento delle pratiche per la ricostruzione post sisma dell'abitazione pignorata per la presente procedura esecutiva.

Con ossequio.

Macerata, 30 marzo 2023

All.ti c.s.

I.V.G./Marche
Team Esecuzioni Immobiliari
Avv. Francesca Brunieri

