

Arch. Marco Pompei
c.so Vittorio Emanuele II n.55
63844 Grottazzolina -FM-
Tel . 3332120169
Email: studiomarcopompei@gmail.com
Pec.: marco.pompei@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

-PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE: **R.G. N. 109/2011 ES. IMM.**

-GIUDICE DELLE ESECUCIONI IMMOBILIARI: Got Dott. Domizia Perrone

-ESPERTO ESTIMATORE NOMINATO: ARCH. MARCO POMPEI

Relazione in risposta alla istanza del professionista delegato alle vendite del 26.05.2022 e richiesta di chiarimenti del Il Got Dott. Domizia Perrone del 15/11/2022.

Il sottoscritto Arch. Marco Pompei, quale CTU nella procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 109/2011,

PREMESSO CHE

- Il professionista delegato per procedere con le operazioni chiedeva chiarimenti in merito al **LOTTO NR. 4**, composto dagli immobili così identificati al Catasto Terreni del Comune di Rapagnano:
foglio 1, part. 300, sem. arb., superficie 380, reddito agrario € 2,06, reddito dominicale € 1,37;
foglio 1, part. 501, Area Urbana, superficie 295
foglio 1, part. 301, sem. arb., superficie 360, reddito agrario € 1,95, reddito dominicale € 1,30
nonché dall'immobile così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rapagnano:
foglio 1, part. 502, C/2, classe 2, consistenza mq 104, rendita euro 230,96
in quanto l'esperto stimatore evidenzia che: *"l'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento"*;
- In perizia non sono descritte le specifiche della mancata corrispondenza tra la situazione catastale e l'atto di pignoramento.

TANTO PREMESSO

Si relaziona che vi è mancata corrispondenza tra la situazione catastale e l'atto di pignoramento in quanto il pignoramento immobiliare risulta trascritto sulle particelle 408 e 409 le quali, a loro volta, sono state variate a seguito del frazionamento catastale avvenuto con tipo mappale del 24/05/2011 prot. AP0123402 in atti dal 24/05/2011, generando le particelle 501 e 502, (la particella n.409 è stata fusa alla n.501 e la particella 408 è stata fusa con la particella n.502) quindi, di fatto vi è continuità storica.

Per quanto concerne la precisazione del professionista delegato:



*” In ordine ai **QUATTRO LOTTI** di cui alla perizia, nei relativi paragrafi “**Vincoli ed oneri giuridici**”, si legge che: “con atto a rogito del Notaio Adriano IACOPINI in data 23 novembre 1995, Repertorio n. 86.406, trascritto nella conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 29 novembre 1995 al n. 5.038 R.P., è stata costituita servitù reciproca di passaggio a carico del mappale 409 del Catasto Terreni, oggi particella 501 del catasto Terreni;.....”*

Si relaziona che tale precisazione è corretta in quanto dal certificato notarile in atti è specificato :”.... è stata costituita servitù reciproca di passaggio a carico del mappale 409 del Catasto Terreni, oggi parcella 502 del Catasto Fabbricati.” Di fatto doveva essere indicata la particella n.501.

In conclusione si relaziona che la servitù perpetua di passaggio per pedoni e mezzi meccanici per accedere al Viale Europa anche tramite altri tratti di strada già serventi è a carico dell’immobile descritto in perizia e individuato al catasto terreni al foglio di mappa n. 1 particella n. 501.

Con Osservanza.

Grottazzolina lì 21/11/2022

Il CTU
Arch. Marco Pompei

