

TRIBUNALE DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

NOTA INTEGRATIVA N. 3 ALLA
RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare
N° 193/2015 R.G.E.

Promossa da



Contro



TRIBUNALE DI FERMO Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°195/2015 promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

OGGETTO: Integrazione richiesta in data 13/03/2025 alla relazione tecnica del CTU

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano in data 13/03/2025 chiede all'Esperto alcuni chiarimenti.

✓ A seguito di richiesta inoltrata allo Studio [REDACTED] in qualità di attuale Amministratore del Condominio [REDACTED] il Sig. [REDACTED] comunica che nell'archivio del condominio in suo possesso non è presente alcun regolamento di condominio, nelle tabelle millesimali non viene citata la corte condominiale e né tanto meno si rinvencono elaborati originali delle tabelle millesimali. Il Sig. [REDACTED] aggiunge che, in qualità di amministratore del condominio confinante [REDACTED] ha verificato la presenza di un Regolamento assembleare sottoscritto dai condomini, nel quale si dichiara senza alcuna ulteriore specificazione, che sono proprietà del condominio anche le corti annesse.

✓ Da ulteriori ricerche storiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo si è risaliti all'atto di provenienza (citato anche nell'atto del Notaio Rossi del 19/01/2005 Rep. n.193812/22837) del Notaio Vittorio Rossetti stipulato in data 2/07/1983 rep. 101471/10185 registrato a Fermo il 12/07/1983 al



Reg. Particolare 2734 e Reg. Generale 37800 con il quale la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] vende al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] una porzione del fabbricato (palazzina sud) sito a Porto Sant'Elpidio in Via Faleria n.82 composta da:

- un appartamento al piano terzo denunciato al NCEU – UTE di Ascoli Piceno con scheda registrata al n. 2792 in data 15/05/1983 che corrisponde al foglio 24 particella 1003 sub 11 (ora sub 22 e 23);
- un locale al piano interrato ad uso ripostiglio denunciato al NCEU – UTE di Ascoli Piceno con scheda registrata al n. 2788 in data 13/05/1983 che corrisponde al foglio 24 particella 1003 sub 19.

Nell'atto viene specificato che le unità vengono trasferite unitamente alle quote di comproprietà delle parti comuni come per legge, ivi compresa l'intera area non incasata (in catasto Foglio 24 part. 764). L'unità immobiliare trasferita fa parte della palazzina sud costruita su porzione dell'area distinta nel Nuovo Catasto Terreni di Porto Sant'Elpidio al foglio 24, particella 764, avente la superficie catastale di mq. 2300, area sulla quale insiste anche la palazzina nord.

Alla luce di quanto sopra si può dichiarare con assoluta certezza che la corte descritta catastalmente al Foglio 24 con la particella 764 è utilità comune alle unità oggetto di esecuzione descritte al Foglio 24 con la particella 1003 sub 19, 22 e 23.

Anche l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, a seguito dell'atto di compravendita del Notaio Vittorio Rossetti stipulato in data 2/07/1983 rep. 101471/10185 registrato a Fermo il 12/07/1983 al Reg. Particolare 2734 e Reg. Generale 3780 **ha rettificato le visure catastali e quindi ora sulle visure catastali delle unità descritte al foglio 24 particella 1003 sub 19, 22 e 23 compare come utilità comune la particella 764.**

- ✓ C'è conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.
- ✓ **Nel LOTTO 1** è presente l'impianto elettrico ma in pessime condizioni;
Nel LOTTO 2 sono presenti l'impianto elettrico, idrico-sanitario e l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano situata all'interno dell'appartamen-



to (cucina) e terminali in radiatori in ghisa. Tutti gli impianti si trovano in pessime condizioni;

Nel LOTTO 3 sono presenti l'impianto elettrico, idrico-sanitario e l'impianto di riscaldamento autonomo con terminali in radiatori in ghisa ma la caldaia non è presente. Tutti gli impianti si trovano in pessime condizioni.

Per tutti i lotti **non esiste Attestato di Prestazione Energetica.**

✓ Il LOTTO 1 non è provvisto di agibilità.

Si allega:

- Comucazione Amministratore del Condominio [REDACTED]
- Atto di Compravendita del 02/07/1983 Rep. 101471/10185;
- Visure catastali aggiornate.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Fermo lì 23/04/2025

