

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Espropriazione Immobiliare n. 107/2023 promossa da: [REDACTED] **contro**

[REDACTED]

III.mo Giudice dell'Esecuzione

Il sottoscritto, geom. Vincenzo Buscemi, perito incaricato dal Giudice dell'esecuzione. Visto il verbale del 27.09.2025, notificatomi il 29.09.2025, con il quale il G.E. assegna all'esperto termine di giorni 15 per il deposito di nota peritale integrativa in merito ai chiarimenti richiesti dal Delegato al fine di predisporre l'avviso di vendita.

Viste le osservazioni alla CTU del Delegato del 24.09.2025, con cui si chiedeva al CTU chiarimenti in quanto "non risulta chiaro se il nuovo garage interrato vada ricompreso nella presente procedura essendo preesistente alla stessa (permesso di costruire n. 37/12), se sia accatastato o meno, e se tutte le difformità siano sanabili."; ritenuto necessario che l'Esperto fornisca i chiarimenti richiesti dal Delegato, al fine di predisporre l'avviso di vendita;

L'esperto riferisce quanto segue

Ringraziando il Delegato per la rivelazione nella versione privacy in più parti di dati sensibili. Si apportano le doverose correzioni richieste con una nuova perizia in versione privacy ed una nota peritale integrativa con i chiarimenti richiesti, nel tempo concesso.

Pignoramento stipulato il 11.07.2023 trascritto il 11.08.2023 su mutuo fondiario ipotecario n. 23170252 del 28.12.2009

Beni oggetto di pignoramento descritti al Catasto Fabbricati dal 26.141.2009 nel Comune di Salt Elpidio a Mare Strada Faleriense e precisamente:

-Appartamento al piano primo Foglio 56, particella 111, subalterno 4 Categoria A/2, Classe 5, vani 5.

-Garage al piano terra Foglio 56, particella 111, subalterno 2 Categoria C/6, Classe 4, mq. 32

Dal 26.11.2009 con variazione catastale per unità afferenti area, oltre i beni comuni non censibili di cui all'elaborato planimetrico coevo, il Sub 2 ed il Sub 4 hanno ciascuno corte esclusiva.

La corte esclusiva dei Sub 2 e 4 viene modificata a seguito della costruzione di un nuovo garage interrato contiguo al fabbricato, con porzione di corte di accesso, la cui copertura costituisce terrazzo con accesso dal piano primo, inoltre con il cambio di destinazione del garage al piano terra ad abitazione, la porzione di corte esclusiva di accesso del sub 2 si modifica.



Si completano le modifiche sulle porzioni di corte esclusiva e comune con muri controterra.

Tali modifiche vengono approvate e rese esecutive dal Comune di sant'Elpidio a Mare con Permesso di costruire n. 3/12 Prot. 16148/2011, rilasciato il 12.04.2012 e già in atti come allegato documentazione urbanistica con il progetto raffigurante tali modifiche.

Progetto approvato nel 2012 prima del pignoramento del 2023.

Catastalmente tali modifiche non risultano in quanto l'ultima variante in atti è quella del 26.11.2009

In conclusione

Il nuovo garage al piano seminterrato con la corte esclusiva di accesso va ricompresa nella presente procedura e non risulta accatastata, per quanto sopra descritto.

Restano validi le difformità catastali descritte a pag. 6 e la non conformità urbanistica descritte a pag. 8 e 9 della relazione depositata il 30.03.2025, con cui si possono sanare le difformità ad eccezione del portico al piano primo da demolire.

Resto a disposizione

Con osservanza.

Porto San Giorgio, li 13- ottobre- 2025

Il perito nominato

