

# TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

## RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 24/2021

**GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Milena Palmisano**

**promossa da:** \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

**contro:** \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

### PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione**, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 24/2021, in accoglimento della richiesta del pignorante \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, ha incaricato in data 24/02/2023 Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Geom. Roberta Arimatea, residente a Porto San Giorgio in via Thomas Alva Edison n. 11, conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Il giorno 21 Ottobre 2023 alle ore 9,45, hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo presso le unità oggetto di esecuzione site a Sant'Elpidio a Mare. Sul posto erano presenti la sottoscritta CTU, la sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, in qualità di esecutata e il sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* in qualità di marito dell'esecutata. La sottoscritta, nel corso del sopralluogo, ha preso visione dello stato dei luoghi effettuando le verifiche sulla scorta degli atti catastali già acquisiti, ed 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.

E' stato infine redatto "Verbale di sopralluogo" sottoscritto dal CTU, dalla sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, e dal sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

**(Allegato 1)** Verbale di sopralluogo.

**“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;**

**oppure:**

**- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.**

**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;**

**• 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.**

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

**• se la certificazione 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.**

**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).**

**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.**

**In terzo luogo, l’esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell’esecutato.**

**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.**

**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.**

**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.**

Esaminati gli atti della procedura ai sensi dall’articolo 567 secondo comma del c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva. La certificazione, del Notaio Dott. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* di Perugia, riporta l’elenco degli atti con cui l’esecutata è divenuta proprietaria degli immobili e terreni. La certificazione delle trascrizioni risale sino ad un atto di divisione antecedente di almeno venti anni, 1975, rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2021.

Dall'analisi della certificazione notarile si conferma la sussistenza di continuità delle trascrizioni.

Nell'ambito del fascicolo risultano parzialmente depositate le visure attuali e storiche. Si è provveduto all'integrazione delle visure mancanti.

In merito allo stato civile dell'esecutata il CTU ha provveduto ad effettuare la domanda al Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM). La sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* risulta sposata con \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* in data 06 Agosto 1977 a Sant'Elpidio a Mare, gli stessi, con atto del 03/02/1988, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

**(Allegato 2)** Estratto Atto di Matrimonio.

*1. 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, .....*

Le unità oggetto di esecuzione sono costituite da:

### **LOTTO A**

**Abitazione**, descritto al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in Strada Fratte n. 3560, Piano S1-T-1°, al **Foglio 26 Particella 345 Sub 1** (Cat. A/7, Cl. 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 654,61, Dati di Superficie Totale 174 mq, Totale escluse aree Scoperte 168 mq): \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, prop. debitrice per 1/1, salvo altri.

**Magazzino**, descritto al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in Strada Fratte n. 3560, Piano S1-T, al **Foglio 26 Particella 345 Sub 2** (Cat. C/2, Cl. 3, Consistenza 94 mq, Rendita Catastale € 203,90, Dati di Superficie Totale 114 mq): \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1 su due lati; prop.

debitrice per 1/1, salvo altri.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 204** Qualità Bosco Ceduo, classe Unica, Superficie 210 mq., Reddito Domenicale €. 0,16, Agrario € 0,07: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*prop. per 1/1.

Confini: prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* o aventi causa su due lati, prop. debitrice per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, salvo altri.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 213** Qualità Sem. Arboreo, classe 3, Superficie 10.690 mq., Reddito Domenicale €. 44,17, Agrario € 60,73: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*prop. per 1/1.

Confini: Strada Fratte, proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, proprietà Comune di Sant'Elpidio a Mare per 1/1, prop. debitrice per 1/1, salvo altri.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 214** Qualità Area Rurale, Superficie 8 mq.: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: prop. debitrice su due lati per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, salvo altri.

## **LOTTO B**

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 13** Qualità Sem. Arboreo, classe 3, Superficie 1.660 mq., Reddito Domenicale €. 6,86, Agrario € 9,43: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: : strada Fratte, prop. debitrice per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* o aventi causa, salvo altri.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 210** Qualità Sem. Arboreo, classe 4, Superficie 8.230 mq., Reddito Domenicale €. 29,75, Agrario € 42,50: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: strada Fratte, prop. debitrice su due lati per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, salvo altri.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 421** Qualità Seminativo, classe 4, Superficie 1.570 mq., Reddito Domenicale €. 5,68, Agrario € 8,11: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: prop. debitrice su tre lati per 1/1, salvo altri.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 422** Qualità Seminativo, classe 4, Superficie 1.160 mq., Reddito Domenicale €. 4,19, Agrario € 5,99: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: prop. debitrice su due lati per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* o aventi causa, salvo altri.

## **LOTTO C**

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 211** Qualità Seminativo Irr. Arboreo, classe 2, Superficie 13.300 mq., Reddito Domenicale €. 96,16, Agrario € 82,43: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, strada Fratte, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, salvo altri.

***2. Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 se la vendita sia soggetta ad IVA, ovvero in caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere .....***

Le caratteristiche delle unità sono state dedotte dalla documentazione acquisita e in base alla propria esperienza.

## **LOTTO A**

**Abitazione**, descritto al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in Strada Fratte n. 3560, Piano S1-T-1°, al **Foglio 26 Particella 345 Sub 1** (Cat. A/7, Cl. 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 654,61, Dati di Superficie Totale 174 mq, Totale escluse aree Scoperte 168 mq): \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

**Confini**: proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, prop. debitrice per 1/1, salvo altri.

L'abitazione oggetto di esecuzione è un fabbricato da cielo a terra costruito prima del '67 oggetto di intervento successivo di ristrutturazione e di ampliamento. **L'intervento di ristrutturazione e ampliamento si presume possa essere avvenuto a fine degli anni '90; negli archivi comunali non risultano depositate pratiche edilizie per tali lavori sia di ristrutturazione che di ampliamento.** Si accede al fabbricato dalla principale Strada Fratte, per poi procedere su strada di breccia e terra a servizio delle unità eseguite e di altre abitazioni adiacenti. La corte è recintata con muretto in c.a. basso e sovrastante rete metallica, è presente un cancello carrabile non elettrificato. L'unità abitativa è composta da un piano seminterrato dove è presente la cantina con ingresso indipendente dall'esterno, mentre al piano terra rialzato c'è la cucina/pranzo, un ampio soggiorno e w.c. di servizio e con le scale interne si accede al piano primo suddiviso in una zona disimpegno/lavanderia, due camere di cui una matrimoniale e un bagno. Al piano primo è presente un terrazzino con doppio accesso, dove è stata collocata caldaia e vaschetta di servizio all'interno di struttura in lamiera mobile. Il portone di ingresso è in legno, gli infissi esterni anch'essi in legno, mentre le persiane sono in alluminio; sono inoltre presenti le zanzariere. I soffitti sono con travi a vista tranne nel salone dove ci sono le volte in mattoni. Tutti i pavimenti sono in monocottura mentre la scala interna è rivestita in legno. Per quanto riguarda gli impianti: l'impianto idrico è dichiarato non collegato con il servizio pubblico ma con il pozzo all'interno della proprietà; non è presente nemmeno il metano, infatti i radiatori in ghisa, vengono riscaldati dal camino nel salone, mentre i

fornelli della cucina e l'acqua calda vengono alimentati con bombolone in gpl. L'unico allaccio presente è l'elettrico. Per quanto riguarda la rete fognaria, la proprietà dichiara che il fabbricato non è servito dalla rete pubblica ma è presente fossa imhoff. L'immobile si trova in buono stato manutentivo con necessità di sola tinteggiatura esterna.

**(Allegato 3)** Documentazione Fotografica Lotto A: foto: dalla n. 1 alla n. 12.

**Magazzino**, descritto al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in Strada Fratte n. 3560, Piano S1-T, al **Foglio 26 Particella 345 Sub 2** (Cat. C/2, Cl. 3, Consistenza 94 mq, Rendita Catastale € 203,90, Dati di Superficie Totale 114 mq): \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1 su due lati; prop. debitrice per 1/1, salvo altri.

Il magazzino è collocato all'interno della corte che, seppur catastalmente divisa da quella abitativa, è di fatto in continuum con la corte del sub 1. Il magazzino si sviluppa su due livelli: al piano seminterrato vi è la cantina, con accesso direttamente dall'esterno, mentre al piano terra vi è il deposito. Esternamente gli infissi sono tutti in legno. Il piano terra all'interno presenta più dislivelli, lungo tutta la superficie. All'interno le stanze sono intonacate ma non tinteggiate, le porte sono in legno tamburate e il pavimento in gres. Vi è un bagno di servizio. L'impianto elettrico è di tipo trifase, quello idrico non ha contatore ma è allacciato al pozzo e sono presenti i radiatori ma non vi è caldaia. L'unità necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia sulla facciata esterna che all'interno dell'unità.

**(Allegato 3)** Documentazione Fotografica Lotto A: foto: dalla n. 13 alla n. 16.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 204** Qualità Bosco Ceduo, classe Unica, Superficie 210 mq., Reddito Domenicale €. 0,16, Agrario € 0,07: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* o aventi causa su due lati, prop. debitrice per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, salvo altri.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune

al **Fg. 26 Particella 213** Qualità Sem. Arboreo, classe 3, Superficie 10.690 mq., Reddito Domenicale €. 44,17, Agrario € 60,73: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: Strada Fratte, proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, proprietà Comune di Sant'Elpidio a Mare per 1/1, prop. debitrice per 1/1, salvo altri.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 214** Qualità Area Rurale, Superficie 8 mq.: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: prop. debitrice su due lati per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, salvo altri.

Per quanto riguarda le tre particelle descritte al catasto terreni, le stesse si sviluppano a nord/ovest dei fabbricati. Hanno una pendenza in discesa verso la strada principale pubblica; inoltre lungo il confine nord/sud della particella 213, è stata realizzata la strada che permette di raggiungere l'unità abitativa e il deposito e proprietà di terzi adiacenti. Terreni incolti. Nella particella 213 sono presenti manufatti rimovibili adibiti a rimessaggio animali/attrezzatura.

**(Allegato 3)** Documentazione Fotografica Lotto A: foto: dalla n. 17 alla n. 20.

Attestazione prestazione energetica non pervenuta dalla documentazione acquisita.

Il Lotto A si presenta:

***Abitazione sub. 1 (P. S1-T-1°):***

*Abitazione mq. lordi 150,00 ca.*

*Terrazzo mq. lordi 24,00 ca.*

*Cantina mq. lordi 24,00 ca.*

*Corte mq. lordi 246 ca.*

***Magazzino sub. 2 (P. S1-T):***

*Magazzino mq. lordi 88,00 ca.*

*Cantina mq. lordi 19,00 ca.*

*Corte mq. lordi 203 ca.*

***Terreno (Fg. 26 part.204-213-214):***

*Terreno mq. 10.908*

## **LOTTO B**

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 13** Qualità Sem. Arboreo, classe 3, Superficie 1.660 mq., Reddito Domenicale €. 6,86, Agrario € 9,43: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: : strada Fratte, prop. debitrice per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* o aventi causa, salvo altri.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 210** Qualità Sem. Arboreo, classe 4, Superficie 8.230 mq., Reddito Domenicale €. 29,75, Agrario € 42,50: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: strada Fratte, prop. debitrice su due lati per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, salvo altri.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 421** Qualità Seminativo, classe 4, Superficie 1.570 mq., Reddito Domenicale €. 5,68, Agrario € 8,11: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: prop. debitrice su tre lati per 1/1, salvo altri.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 422** Qualità Seminativo, classe 4, Superficie 1.160 mq., Reddito Domenicale €. 4,19, Agrario € 5,99: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: prop. debitrice su due lati per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* o aventi causa, salvo altri.

Il lotto B è costituito da terreni collocati ad est della Strada Fratte con accesso diretto dalla stessa, in posizione collinare. I terreni sono privi di coltivazioni. Le caratteristiche urbanistiche delle particelle 13 e 210, sono ampiamente indicate nel quesito 5 relativo al Certificato di Destinazione

Urbanistica.

Lotto B si presenta:

*Terreno Agricolo mq.2730*

*Porzione Edificabile mq.300*

**(Allegato 3)** Documentazione Fotografica Lotto B: foto: dalla n. 21 alla n. 28.

## **LOTTO C**

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 211** Qualità Seminativo Irr. Arboreo, classe 2, Superficie 13.300 mq., Reddito Domenicale €. 96,16, Agrario € 82,43: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, strada Fratte, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, salvo altri.

Terreno con accesso dalla Strada Fratte, totalmente pianeggiante, anch'esso non è coltivato, presenta però lungo il confine nord/sud piante di noci.

Il Lotto C si presenta:

***Terreno (Fg. 26 part. 211):***

*Terreno mq.13.300*

Si specifica che, essendo tutti gli immobili e i terreni intestati a privato, la vendita non sarà soggetta ad IVA.

**(Allegato 3)** Documentazione Fotografica Lotto C: foto: dalla n. 29 alla n. 30.

**(Allegato 4)** Certificati Catastali Attuali e Storici Lotti A-B-C.

**(Allegato 5)** Planimetrie Catastali, Elenco Sub, Elab. Plan. e Estratti di Mappa Lotti A-B-C.

***3. 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'abitazione facente parte del Lotto A è stata realizzata ante 2 settembre 1967, come desumibile da atto notarile. Da alcuni elementi costruttivi interni si presume che l'originaria edificazione dell'immobile possa essere avvenuta nei primi decenni del novecento. Analoghe considerazioni sono valide anche per il magazzino.

***4. Accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o 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..... della possibilità di sanatoria ai sensi degli art. 36 DPR n. 380 .....***

L'Ufficio Urbanistica ha trovato difficoltà a reperire pratiche edilizie relative agli immobili eseguiti fornendo stralcio delle seguenti pratiche:

1. Domanda di Abitabilità del 11/08/1978 a nome di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, protocollo n. 7543 del 11/08/1978 (privo di allegati grafici) e successiva lettera sospensiva del Comune del 11/10/1978 di richiesta integrazione documenti per il rilascio del certificato di abitabilità. Successivamente a tale richiesta non risulta presente nessuna integrazione. Nella domanda di Abitabilità, si fa riferimento alla presenza di un garage/magazzino/ripostiglio non finito con riferimento a pratica edilizia n. 4221/2225 del 29/04/1971. Tali pratiche si presume possano riferirsi alla attuale cantina al piano S1;
2. Concessione Pratica n. 104/95 del 17/10/1995 a nome di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per lavori di manutenzione straordinaria, modifica prospetti e spazi interni con allegati elaborati grafici relativi all'attuale Magazzino Sub 2 facete parte del Lotto A;

In relazione alla documentazione acquisita dall'Ufficio tecnico e in base alla documentazione reperita dall'Ufficio della Conservatoria e del Catasto si evidenziano le seguenti difformità e anomalie:

1. L'abitazione facente parte del Lotto A è un immobile ante 1967; lo stesso – allo stato dei luoghi – è evidente che sia stato oggetto di manutenzione straordinaria. **Negli archivi comunali non sono state rinvenute pratiche inerenti tali lavori.** Inoltre dall'osservazione congiunta dello stato dei luoghi, del frazionamento allegato all'atto di divisione del 18/09/1991 e la scheda inerente il punto fiduciario n. 10/0260/I324, ricadente nell'immobile esecutato, **si evidenzia un ampliamento dell'immobile non supportato da alcuna pratica edilizia per cui tale intervento è da ritenersi abusivo.** Le parti coinvolte nell'ampliamento sono attualmente catastalmente individuate: al piano terra rialzato il locale cucina-pranzo, il wc, il vano scala e il terrazzo (quest'ultimo non costituente volumetria). Si precisa che l'attuale accatastamento è stato redatto nel 2009 ma non risulta supportato da nessuna pratica edilizia;
2. La tettoia posta all'entrata dell'abitazione del Lotto A non risulta accatastata e non risultano pratiche autorizzative;
3. Il magazzino facente parte anche esso del Lotto A presenta difformità sulla divisione interna e prospettiche tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato e accatastato.

Ai fini della regolarizzazione delle anomalie sopra evidenziate si precisa che:

- In relazione alle difformità di cui al punto 1, sulla base anche di un confronto con gli Uffici Comunali, potrebbe applicarsi il dispositivo dell'articolo 34 comma 2 del TUE D.P.R. 380/2001 che testualmente cita:” 1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti...omissis. 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di

produzione, stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità del permesso di costruire, se ad uso residenziale...omissis". Nel caso in esame l'art 34 si applica anche al caso in cui le opere edilizie sono del tutto prive di abilitazione urbanistica, con conseguente difformità totale, se le stesse sono compenstrate rispetto ad altri manufatti preesistenti i quali, invece, sono stati realizzati in base a regolare titolo abilitativo (Tar Molise 24/05/2017, n. 192). In base all'articolo 34 comma 2 del TUE l'abuso è **sanabile con un costo sanzionatorio complessivo dell'ampliamento stimabile in euro 59.000,00 (cinquantanovemila/00)**. Nel caso in cui l'Ufficio tecnico comunale (unico organo preposto alla valutazione definitiva del caso specifico e peculiare) valuti la non applicabilità dell'articolo 34 comma 2 o, il maggior volume non rispetti la normativa in relazione al collaudo statico, e ordini la demolizione dell'abuso, il costo di demolizione è nettamente inferiore al costo della sanatoria, per cui nella valutazione finale al valore complessivo dell'immobile verrà tolto il maggior valore determinato dalla regolarizzazione. Inoltre al costo della sanzione va aggiunto il costo per la sanatoria della ristrutturazione, la richiesta dell'agibilità, il costo dell'attestazione della prestazione energetica e il compenso del tecnico, che **sono stimabili in euro 7.000,00**.

- In relazione alle difformità di cui al punto 2 il costo è ricompreso nell'elenco precedente
- In relazione alle difformità di cui al punto 3 il costo complessivo della sanatoria e del tecnico per la pratica è **stimabile in euro 3.500,00**.

(**Allegato 6**) Pratiche Edilizie rinvenute dagli archivi Comunali di Sant'Elpidio a Mare.

(**Allegato 7**) Attestazione Archivio di Stato.

(**Allegato 8**) Scheda Punto Fiduciaria.

***5. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della***

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente. Si fa notare che il CDU riporta che porzione della particella 13 e porzione della particella 210 rientrano nel "PUD zona Fratte – Zona con progettazione urbanistica di dettaglio (Art. 45c NTA) ai sensi della Delibera di G.C. n. 25 del 03/03/2021 ad oggetto "Modifica parziale al vigente PRG – PUD zona Fratte" e della Delibera G.C. n 106 del 05/07/2021 ad oggetto "Modifica parziale al vigente PRG PUD zona Fratte ai sensi dell'art. 15 comma 5 della LR 34/92"; e che porzione della particella 13, porzione della particella 204-210 e porzione della 211-213-214-421-422 rientrano nel "Tessuto agricolo (art. 58 NTA)". Inoltre porzione delle particelle 13-204-210-211-213-421, ricadono nella fascia di rispetto stradale (art. 31 N.T.A.); la particella 211 porzione ricade nell'ambito di tutela della risorsa idrica (art. 55 N.T.A.); la particella 211 porzione ricade nell'ambito di tutela dei corsi d'acqua (art. 48 N.T.A.). L'analisi del PRG nel sito ufficiale del Comune non risulta aggiornato del PUD "zona Fratte". A una richiesta di chiarimenti, l'Ufficio Tecnico ha fornito copia delle delibere con stralcio di elaborati grafici di PRG e PUD Modificato da cui si evince che sia nella particella 13 che nella particella 210 è edificabile un fabbricato ai sensi dell'art. 35 N.T.A. Le particelle rientrano in ZTR3 – Tessuto prevalentemente residenziale a bassa intensità (art. 35 N.T.A.) per la parte edificabile mentre per la restante rientrano nel Tessuto agricolo (art. 58 N.T.A.).

**(Allegato 9)** Certificato di Destinazione Urbanistica, PUD Zona Fratte e Delibere Comunali.

***6. 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 .....***

Le unità oggetto di pignoramento vengono identificate:

## **LOTTO A**

Catastalmente Visura N. T69292/2023 del 29/04/2023:

**Abitazione**, descritto al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in Strada Fratte n. 3560, Piano S1-T-1°, al **Foglio 26 Particella 345 Sub 1** (Cat. A/7, Cl. 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 654,61, Dati di Superficie Totale 174 mq, Totale escluse aree Scoperte 168 mq).

Catastalmente Visura N. T69486/2023 del 29/04/2023:

**Magazzino**, descritto al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in Strada Fratte n. 3560, Piano S1-T, al **Foglio 26 Particella 345 Sub 2** (Cat. C/2, Cl. 3, Consistenza 94 mq, Rendita Catastale € 203,90, Dati di Superficie Totale 114 mq).

Catastalmente Visura N. T196980/2023 del 19/10/2023:

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 204** Qualità Bosco Ceduo, classe Unica, Superficie 210 mq., Reddito Domenicale €. 0,16, Agrario € 0,07.

Catastalmente Visura N. T268153/2023 del 19/10/2023:

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 213** Qualità Sem. Arboreo, classe 3, Superficie 10.690 mq., Reddito Domenicale €. 44,17, Agrario € 60,73.

Catastalmente Visura N. T269328/2023 del 19/10/2023:

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 214** Qualità Area Rurale, Superficie 8 mq.

## **LOTTO B**

Catastalmente Visura N. T194179/2023 del 19/10/2023:

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 13** Qualità Sem. Arboreo, classe 3, Superficie 1.660 mq., Reddito Domenicale €. 6,86, Agrario € 9,43.

Catastalmente Visura N. T199092/2023 del 19/10/2023:

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 210** Qualità Sem. Arboreo, classe 4, Superficie 8.230 mq., Reddito Domenicale €. 29,75, Agrario € 42,50.

Catastalmente Visura N. T270562/2023 del 19/10/2023:

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 421** Qualità Seminativo, classe 4, Superficie 1.570 mq., Reddito Domenicale €. 5,68, Agrario € 8,11.

Catastalmente Visura N. T271973/2023 del 19/10/2023:

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 422** Qualità Seminativo, classe 4, Superficie 1.160 mq., Reddito Domenicale €. 4,19, Agrario € 5,99.

## **LOTTO C**

Catastalmente Visura N. T202703/2023 del 19/10/2023:

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 211** Qualità Seminativo Irr. Arboreo, classe 2, Superficie 13.300 mq., Reddito Domenicale €. 96,16, Agrario € 82,43 prop. per 1/1.

Atto Giudiziario del 18/03/2021 Registro Part N. 2991 Registro Gen. N. 3867:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

unità negoziale:

- Fg. 26 Particella 345 Sub. 1 e 2;
- Fg. 26 Particella 13-204-210-211-213-214-421 (ex 86) -422 (ex 86).

per i diritti spettanti a:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1;

Per cui si accerta l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

***7. Appurare 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 ..... L'esperto deve chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.***

All'atto della notifica del sequestro conservativo l'esecutata era proprietaria degli immobili oggetto di esecuzione in forza di atti regolarmente trascritti. Si riporta dati dell'immobile e relativi atti.

Ad oggi la ditta intestataria del **LOTTO A - LOTTO B - LOTTO C** è:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per diritti di proprietà per 1/1;

Proprietà acquisita con:

**Trascrizione Reg. Part. N. 5006 Reg Gen. N. 6940:**

Atto di Divisione a rogito Notaio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, trascritto in data 18 Settembre 1991, mediante il quale il sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato Sant'Elpidio a Mare (FM) il 13/12/1922 vende a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a Sant'Elpidio a Mare il 07/07/1950, che acquista per diritti di proprietà per 1/1, l'unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, distinta catastalmente al **Foglio 26 Particella 345 Sub. 1 e 2.**

(**Allegato 10**) Copia Atto di Divisione 1991.

**Trascrizione Reg. Part. N. 5081 Reg Gen. N. 7112:**

Atto di Divisione/Donazione/Vendita a rogito Notaio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, trascritto in data 21/11/1989, mediante il quale i sig.ri \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, vendono/donano/dividono a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* che acquista per diritti di proprietà per 1/1, le unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, distinte catastalmente al **Foglio 26 Particella 13, 204, 210, 211, 213, 214, 421, 422.**

**8. 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....., che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

**Iscrizioni contro:**

➤ **Nota del 20/11/2009**

Registro particolare n. 2215                      Registro Generale n. 9971  
Tipologia atto: Ipoteca Volontaria a garanzia di Apertura di Credito  
Pubblico Ufficiale: Notaio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*  
Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:  
Foglio 26 Particella 345 Sub. 1 e 2.  
Foglio 26 Particella 13, 204, 210, 211, 213, 214 e 86 (ora 421 e 422).

**Contro:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per diritti di proprietà per 1/1;  
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (debitore non datore di ipoteca).

**A Favore:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

**Trascrizione favore:**

➤ **Nota del 25/08/1988**

Registro particolare n. 3525                      Registro Generale n. 4862  
Tipologia atto : Certificato denunciata successione

**A Favore:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per diritti di proprietà per 1/2 + altri

**Contro:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

➤ **Nota del 21/11/1989**

Registro particolare n. 5081                      Registro Generale n. 7112

Tipologia atto : Divisione

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Foglio 26 particelle 134 e 212 ad oggi particella 345 Sub. 1 e 2.

Foglio 26 Particella 13, 204, 210, 211, 213, 214 e 86 (ora 421 e 422).

**A Favore:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;

**Contro:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;

➤ **Nota del 17/10/1991**

Registro particolare n. 5006          Registro Generale n. 6940

Tipologia atto : Divisione

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Foglio 26 particelle 295 – 296 (attuale particella 345)

**A Favore:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;

**Contro:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;

**Trascrizioni contro:**

➤ **Nota del 17/10/1991**

Registro particolare n. 5007          Registro Generale n. 6941

Tipologia atto : Costituzione diritti reali

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Foglio 26 particelle 296 (attuale particella 345)

**A Favore:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;

**Contro:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;

**In dettaglio: “La signora \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* costituisce servitù sulla particella 296 per condurre acqua mediante tubatura interrata per portarla dal pozzo ivi insistente fino al fondo assegnato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, a favore delle particelle limitrofe**



➤ **Nota del 13/05/2021**

Registro particolare n. 2991

Registro Generale n. 3867

Tipologia atto : Verbale pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Fermo

Repertorio N. 417 del 18/03/2021

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Foglio 26 particelle 134 e 212 ad oggi particella 345 Sub. 1 e 2.

Foglio 26 Particella 13, 204, 210, 211, 213, 214, 421 e 422.

**A Favore:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

**Contro:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;

(**Allegato 12**) Elenco sintetico delle Formalità e Note.

***9. Indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.***

Non sussistono domande giudiziali trascritte.

***10. 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 di mercato.....lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.***

In relazione all'abitazione e al magazzino oggetto di esecuzione nella valutazione si è tenuto conto del tipo di costruzione, della relativa consistenza,

dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e si è proceduto ad effettuare una stima sintetica usando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda. Nella determinazione del valore si è considerato anche il peso dell'evoluzione del mercato immobiliare che, dopo una congiuntura economica negativa, aveva visto una ripresa del settore grazie anche alle politiche fiscali espansive pubbliche. Attualmente le prospettive del mercato – a seguito delle spinte inflazionistiche e delle consequenziali politiche monetarie di rialzo dei tassi – potrebbero influire negativamente sull'evoluzione del mercato immobiliare con un inevitabile contrazione della domanda. Inoltre le attuali politiche e orientamenti sul risparmio energetico e il rispetto ambientale spostano la domanda a favore degli immobili aventi classe energetica elevata a discapito delle unità non di recente costruzione e aventi caratteristiche costruttive che determinano una classe energetica bassa. Sono state effettuate delle indagini di mercato su immobili aventi caratteristiche simili nel territorio dove è ubicato l'immobile pignorato. Il valore di mercato degli immobili della zona, è anche constatabile dalle valutazioni OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari che indica per l'anno 2023 primo semestre per le “Ville e Villini” stato conservativo normale un valore di mercato al mq compreso tra un range di € 850-1200, mentre per i “Magazzini” stato conservativo normale un valore di mercato al mq compreso tra un range di € 510-640.

Nella valutazione finale, rispetto agli stessi valori OMI, si è considerato lo stato manutentivo attuale dell'abitazione, della situazione degli allacci e per il magazzino lo stato conservativo che necessita manutenzione straordinaria. Inoltre si è detratto il costo delle sanatorie precedentemente indicate. Infine la stessa CTU ha tenuto conto di indagini di mercato presso i principali agenti immobiliari della zona.

Per quanto riguarda i terreni la CTU ha effettuato indagini di mercato, ha tenuto conto delle peculiarità urbanistiche dei terreni come ricavate dalle informazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale di Sant'Elpidio a Mare. Per quanto riguarda i terreni agricoli, oltre a ricerche di mercato, si è approfondito l'analisi con la consultazione di Indagini commissionate dal

Ministero dell'Agricoltura che evidenziano un mercato fondiario regionale statico.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Roberta Arimatea è pervenuto, pro veritate, alla conclusione che: all'attualità, è stato così determinato:

### **LOTTO A**

#### ***Abitazione sub. 1 (P. S1-T-1\*):***

*Abitazione mq. lordi 160,00 ca. a €/mq 1.200,00= €.192.000,00.*

*Terrazzo mq. lordi 20,00 ca. a €/mq 420,00= €.8.400,00.*

*Cantina mq. lordi 24,00 ca. a €/mq 240,00= €.5.760,00.*

*Corte mq. lordi 246 ca. = €.8.300,00.*

#### ***Magazzino sub. 2 (P. S1-T):***

*Magazzino mq. lordi 88,00 ca. a €/mq 500,00= €.44.000,00.*

*Cantina mq. lordi 19,00 ca. a €/mq 100,00= €.1.900,00.*

*Corte mq. lordi 203 ca. = €.3.300,00.*

#### **Da Detrarre:**

*Sanzione: €.59.000,00.*

*Sanatoria + Ape + Tecnico: €.7.000,00.*

*Sanatoria + Tecnico: €.3.500,00.*

#### ***Terreno (Fg. 26 part.204-213-214):***

*Terreno Agricolo mq. 10.908 a €/mq 2,5= €.27.270,00.*

**= € 221.430,00 (duecentoventunomilaquattrocentotrenta/00)**

### **LOTTO B**

#### ***Terreno (Fg. 26 part. 13-210-421-422):***

*Terreno Agricolo mq.2730 a €/mq 2,5= €.6.825,00.*

*Porzione Edificabile mq. 300 a €/mq 200= €.60.000,00.*

**= € 66.825,00 (sessantaseimilaottocentoventicinque/00)**

## **LOTTO C**

*Terreno (Fg. 26 part. 211):*

*Terreno Agricolo mq.13.300 a €/mq 2,5= €.33.250,00.*

**= € 33.250,00 (trentatremiladuecentocinquanta/00)**

11. *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 procede a predisporre la vendita in tre lotti, in relazione alla peculiarità degli stessi:

## **LOTTO A**

**Abitazione**, descritto al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in Strada Fratte n. 3560, Piano S1-T-1°, al **Foglio 26 Particella 345 Sub 1** (Cat. A/7, Cl. 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 654,61, Dati di Superficie Totale 174 mq, Totale escluse aree Scoperte 168 mq): \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, prop. debitrice per 1/1, salvo altri.

**Magazzino**, descritto al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in Strada Fratte n. 3560, Piano S1-T, al **Foglio 26 Particella 345 Sub 2** (Cat. C/2, Cl. 3, Consistenza 94 mq, Rendita Catastale € 203,90, Dati di Superficie Totale 114 mq): \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1 su due lati; prop. debitrice per 1/1, salvo altri.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 204** Qualità Bosco Ceduo, classe Unica, Superficie 210 mq., Reddito Domenicale €. 0,16, Agrario € 0,07: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* o aventi causa su due lati, prop. debitrice per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, salvo altri.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 213** Qualità Sem. Arboreo, classe 3, Superficie 10.690 mq., Reddito Domenicale €. 44,17, Agrario € 60,73: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: Strada Fratte, proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, proprietà Comune di Sant'Elpidio a Mare per 1/1, prop. debitrice per 1/1, salvo altri.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 214** Qualità Area Rurale, Superficie 8 mq.: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: prop. debitrice su due lati per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, salvo altri.

## **LOTTO A**

### ***Abitazione sub. 1 (P. S1-T-1\*):***

*Abitazione mq. lordi 160,00 ca. a €/mq 1.200,00= €.192.000,00.*

*Terrazzo mq. lordi 20,00 ca. a €/mq 420,00= €.8.400,00.*

*Cantina mq. lordi 24,00 ca. a €/mq 240,00= €.5.760,00.*

*Corte mq. lordi 246 ca. = €.8.300,00.*

### ***Magazzino sub. 2 (P. S1-T):***

*Magazzino mq. lordi 88,00 ca. a €/mq 500,00= €.44.000,00.*

*Cantina mq. lordi 19,00 ca. a €/mq 100,00= €.1.900,00.*

*Corte mq. lordi 203 ca. = €.3.300,00.*

### **Da Detrarre:**

*Sanzione: €.59.000,00.*

*Sanatoria + Ape + Tecnico: €.7.000,00.*

*Sanatoria + Tecnico: €.3.500,00.*

### ***Terreno (Fg. 26 part.204-213-214):***

*Terreno Agricolo mq. 10.908 a €/mq 2,5= €.27.270,00.*

**= € 221.430,00 (duecentoventunomilaquattrocentotrenta/00)**

## **LOTTO B**

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 13** Qualità Sem. Arboreo, classe 3, Superficie 1.660 mq., Reddito Domenicale €. 6,86, Agrario € 9,43: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: : strada Fratte, prop. debitrice per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* o aventi causa, salvo altri.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 210** Qualità Sem. Arboreo, classe 4, Superficie 8.230 mq., Reddito Domenicale €. 29,75, Agrario € 42,50: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: strada Fratte, prop. debitrice su due lati per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, salvo altri.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 421** Qualità Seminativo, classe 4, Superficie 1.570 mq., Reddito Domenicale €. 5,68, Agrario € 8,11: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: prop. debitrice su tre lati per 1/1, salvo altri.

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 422** Qualità Seminativo, classe 4, Superficie 1.160 mq., Reddito Domenicale €. 4,19, Agrario € 5,99: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: prop. debitrice su due lati per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* o aventi causa, salvo altri.

## **LOTTO B**

***Terreno (Fg. 26 part. 13-210-421-422):***

***Terreno Agricolo mq.2730 a €/mq 2,5= €.6.825,00.***

Porzione Edificabile mq. 300 a €/mq 200= €.60.000,00.

**= € 66.825,00 (sessantaseimilaottocentoventicinque/00)**

## **LOTTO C**

**Terreno** sito a Sant'Elpidio a Mare, descritto al NCT di detto Comune al **Fg. 26 Particella 211** Qualità Seminativo Irr. Arboreo, classe 2, Superficie 13.300 mq., Reddito Domenicale €. 96,16, Agrario € 82,43: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/1.

Confini: prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, strada Fratte, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. per 1/1, salvo altri.

## **LOTTO C**

*Terreno (Fg. 26 part. 211):*

*Terreno Agricolo mq.13.300 a €/mq 2,5= €.33.250,00.*

**= € 33.250,00 (trentatremiladuecentocinquanta/00)**

*12. Accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento..... nonché dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico..... Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.....*

I Certificati Anagrafici attestano che nell'immobile ad uso abitativo esecutato è residente il debitore con la sua famiglia, coniuge e figlio maggiorenne; il magazzino utilizzato precedentemente come piccolo

laboratorio artigianale, attualmente è in disuso ma in possesso dell'esecutata. L'Agenzia delle Entrate, interpellata mediante PEC ha fornito gli estremi per un contratto di affitto. Dopo approfondite indagini, la sottoscritta è arrivata alla conclusione che lo stesso non è più in essere.

Non essendoci un condominio, in quanto trattasi di immobile unifamiliare, non vi sono spese condominiali.

Per quanto riguarda i terreni, risultano tutti incolti e non sussistono contratti di affitto in essere.

(**Allegato 13**) Attestazione Agenzia delle Entrate di Fermo.

(**Allegato 14**) Certificato di Residenza e Stato di Famiglia.

***13. 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, la sottoscritta ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Milena Palmisano, per eventuali chiarimenti.

Porto San Giorgio, li

il C.T.U. : Geom. Roberta Arimatea

## ALLEGATI C.T.U ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 24/2021

1. Verbale di sopralluogo;
2. Estratto Atto di Matrimonio;
3. Documentazione fotografica Lotti A-B-C;
4. Certificati Catastali Attuali e Storici Lotti A-B-C;
5. Planimetrie Catastali, Elenco Sub., Elab. Plan. e Estratti di Mappa Lotti A-B-C;
6. Pratiche Edilizie rinvenute dagli archivi Comunali di Sant'Elpidio a Mare;
7. Attestazione Archivio di Stato;
8. Scheda Punto Fiduciare;
9. Certificato di Destinazione Urbanistica, PUD Zona Fratte e Delibere Comunali;
10. Copia Atto Divisione 1991;
11. Copia Atto Divisione più Donazione 1989;
12. Elenco Sintetico Formalità e Note;
13. Attestazione Agenzia Entrate Fermo;
14. Certificato di Residenza e Stato di Famiglia;
15. Attestazione invio copia della Perizia ai creditori e al debitore;
16. Descrizione separata dei Lotti;
17. Versione perizia di stima con protezione dati personali;
18. Check List;
19. Foglio Riassuntivo Beni Periziati.

Porto San Giorgio, li

il C.T.U. : Geom. Roberta Arimatea