



TRIBUNALE DI FERMO
Esecuzioni immobiliari
Corso Cavour, 51. 63023 Fermo (FM)

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 47/2014

CREDITORE PROCEDENTE

OMISSIS

DEBITORI

OMISSIS

CREDITORI INTERVENUTI

OMISSIS

IL C.T.U.

Dott. Federico ANTOLINI Agronomo

Via Vittorio Emanuele II°, 3. 63853 Montelparo (FM)

Tel. e Fax.: 0734.780618; Cell.: 333.7273872; E-mail: antolini.f@libero.it; P.E.C.: f.antolini@epap.conafpec.it



Montelparo li 12.04.2022



STUDIO TECNICO AGRONOMICO E FORESTALE ANTOLINI

Dott. Federico ANTOLINI Agronomo

Via Vittorio Emanuele II°, 3, 63853 Montelparo (FM)

Tel. e Fax. 0734.780618 - Cel. 333.7273872 - E-mail: antolini.f@libero.it – P.E.C.: f.antolini@epap.conafpec.it



PREMESSA

In data 19 luglio 2021 il sottoscritto Dott. Federico Antolini Agronomo, C.T.U. del Tribunale di Fermo, iscritto all'Ordine Regionale dei Dottori Agronomi e Forestali delle Marche al numero 406, con Studio a Montelparo (FM), in Via Vittorio Emanuele II° n. 3, veniva nominato, dall'On.mo Giudice per l'Esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Lucia Rocchi, Espero Stimatore per la procedura esecutiva n. 47/2014. In data 24 ottobre 2018, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c., lo scrivente accettava l'incarico ricevuto e prestava giuramento.

Nello specifico questo C.T.U. veniva incaricato ed autorizzato dall'On.mo Giudice per l'Esecuzione di:

“il seguito quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto: 1. 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.*

2. 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.

3. 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.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

a) all'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, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

c) ad 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;

*d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della 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. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

f) ad 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 per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, 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. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisionale;

h) a 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, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

i) a 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 del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

l) a 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 ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'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; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

q) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

r) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)....

Ad evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente

EFFETTUAVA

- Sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento.
- Consultazione catastale ed ispezioni ipotecarie.
- Richiesta di accesso agli atti al Comune Sant'Elpidio a Mare.
- Ricerche di mercato.

Di seguito vengono esposti i risultati dei sopralluoghi effettuati, della documentazione reperita presso gli uffici sopra indicati, delle ricerche di mercato, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte.

CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE, PRECISAZIONI IMPORTANTI E RISPOSTA AI
QUESITI

**CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO
COMMA, DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE.**

Il fascicolo dell'esecuzione risulta completo degli atti indicati dall'articolo 567, secondo comma c.p.c..

Inoltre:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva; la stessa risale sino al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Inoltre in data 13 agosto 2021 la certificazione notarile, ai fini della continuità delle trascrizioni, è stata aggiornata in seguito alla trascrizione della accettazione tacita dell'eredità in favore del Sig. **OMISSIS**.
- i dati catastali, attuali e storici, degli immobili pignorati non sono indicati nella certificazione notarile – si allegano pertanto al presente elaborato peritale – (Allegato 1)
- non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, si allegano pertanto,
 - estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dell'esecutato (allegato n. 2).
 - certificato di stato di famiglia dell'esecutato con relazione di parentela (allegato n. 3).

PRECISAZIONI IMPORTANTI

Per i seguenti motivi, il presente elaborato peritale non costituisce elaborato definitivo:

- le quote dei beni oggetto di pignoramento del debitore **OMISSIS** non risultano aggiornate in seguito al decesso della Sig.ra **OMISSIS**, nata a _____ comproprietaria per 1/3 della piena proprietà;
- mancanza dei precedenti edilizi – la richiesta fatta al Comune di Sant'Elpidio a Mare non è stata ancora evasa. Per le vie brevi, l'ufficio tecnico mi ha riferito che devono ancora evadere le richieste di un anno fa !!!

Pertanto in attesa di disposizioni da parte del Giudice per L'E.I. e/o dei creditori precedenti/intervenuti lo scrivente CTU non ritiene opportuno procedere ad una stesura definitiva del presente elaborato peritale; riservandosi la possibilità di effettuare modifiche alla divisione in lotti ed ai relativi valori di mercato di seguito individuati.

**1. ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA 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, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI
E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, SE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL
FRAZIONAMENTO CON ALLEGAZIONE ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA DEI TIPI DEBITAMENTE APPROVATI
DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE**

1.1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

La procedura *de quo* interessa diverse unità immobiliari in proprietà a tre diversi debitori:

1. unità immobiliari situate in via don Benedetto Berdini del Comune di Sant'Elpidio a Mare – catastalmente individuato al catasto fabbricati dello stesso Comune:

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
60	420	3	C/3	2	176 m ²		Euro 427,21
		4	C/2	2	34 m ²		Euro 61,46
		5	C/6	1	18 m ²		Euro 23,24
		6	A/2	1	6 vani	Totale: 158 m ² Totale escluse aree scoperte: 145 m ²	Euro 429,69
		7	A/2	1	4,5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 82 m ²	Euro 127,82
		8	C/3	1	131 m ²		Euro 270,62

Di proprietà:

- **OMISSIS** – **Debitore** – nato – per 1/3 della piena proprietà;
- **OMISSIS** nata a – per 1/3 della piena proprietà;
- **OMISSIS** nata a – per 1/3 della piena proprietà.

Il tutto confinante, tramite corte (Sub 1 – b.c.n.c.), con Proprietà **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** e Comune di Sant'Elpidio a Mare, salvo altri.

Si ritiene importante fin da ora precisare che la Sig.ra OMISSIS è deceduta nel settembre 2021 e non risulta ancora stata registrata giusta denuncia di successione.

2. Unità immobiliari situate in via Giacomo Brandoli – Frazione Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare – catastalmente individuato al catasto fabbricati dello stesso Comune:

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
25	550	8	C/6	3	24 m ²		Euro 43,38
		9	A/2	2	7 vani	Totale: 132 m ² Totale escluse aree scoperte: 128 m ²	Euro 234,99
		10	A/2	2	7 vani	Totale: 133 m ² Totale escluse aree scoperte: 129 m ²	Euro 234,99
		11	C/6	3	100 m ²		Euro 180,76

Di proprietà:

- **OMISSIS** – **Debitore** – nato – per 2/3 della piena proprietà;
- **OMISSIS** nata – per 1/6 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**;
- **OMISSIS** – **Debitore** – nato – per 1/6 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**.

Il tutto confinante, tramite corte (Sub 5 – b.c.n.c.), con proprietà **OMISSIS**, **OMISSIS** – **OMISSIS** e stessa via Brandolini, salvo altri.

3. Unità immobiliare situata in via Riccardo Lombardi – Frazione Casette d'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare – catastalmente individuato al catasto fabbricati dello stesso Comune:

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
25	659	9	A/2	7	6,5 vani	Totale: 129 m ² Totale escluse aree scoperte: 125 m ²	Euro 493,47

Di proprietà:

- **OMISSIS – Debitore** – per 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**;
- **OMISSIS** nata a – per 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**;

1.2. Formazione dei lotti per la vendita

Considerata la singolarità dei beni oggetto di pignoramento e/o il legame funzionale tra alcuni di essi, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la destinazione d'uso, la situazione edilizio-urbanistica, la posizione geografica e nello spazio, lo scrivente C.T.U. propone i seguenti lotti d'asta. Si ribadisce la necessità di aggiornare le quote in proprietà al Sig. **OMISSIS**.

- **Lotto Uno** – costituito da 1/3 della piena proprietà - **OMISSIS** - delle unità immobiliari in via don Benedetto Berdini del Comune di Sant'Elpidio a Mare - catastalmente individuato al catasto fabbricati dello stesso Comune:

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
60	420	3	C/3	2	176 m ²		Euro 427,21
		4	C/2	2	34 m ²		Euro 61,46

- **Lotto Due** – costituito da 1/3 della piena proprietà - **OMISSIS** - dell'unità immobiliari in via don Benedetto Berdini del Comune di Sant'Elpidio a Mare - catastalmente individuato al catasto fabbricati dello stesso Comune:

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
60	420	6	A/2	1	6 vani	Totale: 158 m ² Totale escluse aree scoperte: 145 m ²	Euro 429,69

- **Lotto Tre** – costituito da 1/3 della piena proprietà - **OMISSIS** - delle unità immobiliari in via don Benedetto Berdini del Comune di Sant'Elpidio a Mare - catastalmente individuato al catasto fabbricati dello stesso Comune:

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
60	420	7	A/2	1	4,5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 82 m ²	Euro 127,82
		5	C/6	1	18 m ²		Euro 23,24

- **Lotto Quattro** – costituito da 1/3 della piena proprietà - **OMISSIS** - dell'unità immobiliari in via don Benedetto Berdini del Comune di Sant'Elpidio a Mare - catastalmente individuato al catasto fabbricati dello stesso Comune:

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
60	420	8	C/3	1	131 m ²		Euro 270,62

- **Lotto Cinque** – costituito dai 4/6 della piena proprietà – **OMISSIS** - delle unità immobiliari in via Giacomo Brandoli – Frazione Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare - catastalmente individuato al catasto fabbricati dello stesso Comune:

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
25	550	8	C/6	3	24 m ²		Euro 43,38
		9	A/2	2	7 vani	Totale: 133 m ² Totale escluse aree scoperte: 129 m ²	Euro 234,99

- **Lotto Sei** – costituito dai 4/6 della piena proprietà – **OMISSIS** - delle unità immobiliari in via Giacomo Brandoli – Frazione Casette D’Ete del Comune di Sant’Elpidio a Mare - catastalmente individuato al catasto fabbricati dello stesso Comune:

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
25	550	10	A/2	2	7 vani	Totale: 132 m ² Totale escluse aree scoperte: 128 m ²	Euro 234,99
		11	C/6	3	100 m ²		Euro 180,76

- **Lotto Sette** – costituito da 1/2 della piena proprietà – **OMISSIS** – dell’unità immobiliare situata in via Riccardo Lombardi – Frazione Casette D’Ete del Comune di Sant’Elpidio a Mare – catastalmente individuato al catasto fabbricati dello stesso Comune:

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
25	659	9	A/2	7	6.5 vani	Totale: 129 m ² Totale escluse aree scoperte: 125 m ²	Euro 493,47

2. AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE, AVENDO CURA DI PRECISARE LE CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL’IMMOBILE IN RELAZIONE ALL’ART. 10 D.P.R. 633/1972 E SE LA VENDITA IMMOBILIARE SIA SOGGETTA AD I.V.A., OVVERO NEL CASO DI IMMOBILI ABITATIVI, DICA IL CTU SE POSSA SUSSISTERE LA POSSIBILITÀ DI ESERCIZIO DELL’OPZIONE IVA PER L’IMPONIBILITÀ IVA ESSENDO GIÀ TRASCORSI I 5 ANNI DALL’ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O DEL RIPRISTINO

2.1.1. Proprietà **OMISSIS – Foglio 60 Particella 420 sub 3, 4, 5, 6, 7 e 8 del Comune di Sant’Elpidio a Mare**

La proprietà individua un fabbricato di tre piani fuori terra (Terra, primo e secondo) ed un primo piano sotto strada, costituito oltre che dalle unità immobiliari oggetto di pignoramento (sub 3, 4, 5, 6, 7 e 8) anche dai sub 1 e 2 - beni comuni non censibili – rispettivamente il cortile esterno, su cui si affaccia l’accesso principale al fabbricato, le scale interne.

➤ Il Sub 3

Identifica un locale ad uso laboratorio con un bagno, un antibagno ed un ripostiglio situati al piano terra, una “camera” ed un bagno al piano primo, comunicanti tramite scala interna, di superficie complessiva di circa 170 mq. È servito da due accessi, uno carraio ed uno pedonale, entrambe che si affacciano sul cortile esterno (Sub 1).

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni.

➤ Il Sub 4

Identifica un locale ad uso deposito di circa 40 mq situato al piano terra, con accesso autonomo che si affaccia sul cortile esterno (Sub 1) e comunicante, mediante accesso interno, con il sub 3.

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale per una diversa distribuzione dello spazio interno.

➤ Il Sub 5

Identifica un locale ad uso garage situato al piano terra con una superficie di circa 25 mq, con accesso autonomo che si affaccia sul cortile esterno (Sub 1). Il subalterno non è comunicante con le altre unità immobiliari

➤ Il Sub 6

Identifica un appartamento al piano primo di circa mq 150 con accesso che si apre sulle scale (Sub 2). Il bene si suddivide in un ampio spazio –sala e cucina -, tre camere, due bagni, un ripostiglio ed un locale lavanderia. È servito da un ampio terrazzo che si affaccia sul cortile esterno (Sub 2)

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale per una diversa distribuzione dello spazio interno.

➤ Il Sub 7

Identifica un appartamento – mansarda - al piano secondo di circa mq 85 con accesso che si apre sulle scale (Sub 2). Il bene si suddivide in un ampio spazio – sala e cucina -, due camere ed un bagno. È servito da tre terrazzi che si affaccia sul cortile esterno (Sub 2).

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale per una diversa distribuzione dello spazio interno.

➤ Il Sub 8

La planimetria catastale identifica un locale ad uso laboratorio servito da ripostigli, bagno, spogliatoi, tutti situati al primo piano sotto strada ed aventi una superficie complessiva di circa 130 mq. In realtà detta superficie è suddivisa in un ampio “rustico”, ripostiglio, cantina, lavanderia e cucina. Ad esso si accede sia mediante scala interne (Sub 2), sia mediante accesso autonomo che si affaccia sul cortile esterno (Sub 1).

2.1.2. Proprietà **OMISSIS – Foglio 25 Particella 550 sub 8, 9, 10 e 11 del Comune di Sant’Elpidio a Mare**

I sub 9, 10 e 11 sono parte di un fabbricato, costituito da quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo – soffitta) e da un primo piano sotto strada, che ospita un’altra unità immobiliare – **sub 3** – di altra proprietà e **non oggetto di pignoramento**. Tutte le unità immobiliari sono servite da scale interne (sub. 6 – bene comune non censibile). Il sub 8 individua un fabbricato a sud del precedente descritto.

Il tutto è servito da una corte in comune (identificata dal sub 5 come bene comune non censibile) su cui si affacciano; l’accesso principale al fabbricato ospitante i sub 3, 9, 10 e 11 e l’accesso del sub 8.

➤ Il Sub 8

Ha la superficie di circa 25 mq, con accesso che si affaccia sulla corte in comune (sub 5) e viene utilizzato come garage/ripostiglio. Realizzato in pannelli di cemento prefabbricati.

➤ Il Sub 9

Identifica un appartamento al piano primo di circa mq 130 con accesso che si apre sulle scale (Sub 6) in comune con le altre unità immobiliari sopra indicate. È suddiviso in sala, cucina, bagno e tre camere ed è servito da tre terrazzi che si affacciano sulla predetta corte. Il medesimo sub individua, inoltre, una porzione della soffitta anch’essa con accesso sulle scale in comune.

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale per una diversa distribuzione dello spazio interno.

➤ Il Sub 10

Identifica un appartamento al piano terra – più precisamente rialzato di circa 1,5 m dal piano di campagna - di circa mq 130 con accesso che si apre sul pianerottolo delle scale (Sub 6) in comune con le altre unità

immobiliari sopra indicate. È suddiviso in sala, ripostiglio, bagno e due camere ed è servito da tre terrazzi che si affacciano sulla predetta corte. Il medesimo sub individua, inoltre, una porzione della soffitta anch'essa con accesso sulle scale in comune.

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale per una diversa distribuzione dello spazio interno.

➤ Il Sub 11

Identifica una superficie al primo piano sotto strada, di circa mq 100 suddivisa in “rustico”, cucina, bagno e lavanderia. L'accesso principale si apre sulle scale (sub 6) direttamente sul garage, da cui si accede alle due cantine. È, inoltre, servito da un accesso carrabile che si affaccia sulla corte (sub 5)

2.1.3. Proprietà **OMISSIS** – Foglio 25 Particella 659 sub 9 del Comune di Sant'Elpidio a Mare

È parte di un fabbricato, costituito da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) e da un primo piano sotto strada, che ospita altre due unità immobiliari – **sub 3 e 7** – di altra proprietà e **non oggetto di pignoramento** oltre ai sub 2, 10 e 11, rispettivamente scale e ingresso (bene comune non censibile ai sub 6 e 7), locale di deposito (bene comune censibile a tutti i sub), corte e disimpegno (bene comune non censibile a tutti i sub).

È situato al piano terra – più precisamente rialzato di circa 1,5 m dal piano di campagna - ed ha una superficie di circa 130 mq, con ingresso che si affaccia sulla predetta corte, suddivisi in due bagni, cucina, sala e 2 camere.

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale per una diversa distribuzione dello spazio interno.

3. AD 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

Dagli atti di provenienza i beni risultano realizzati successivamente al 1 settembre 1967.

4. AD ACCERTARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3, GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E /O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTUATI IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Lo scrivente tecnico non ha ancora ricevuto dal Comune di Sant'Elpidio a Mare la copia dei precedenti edilizi richiesti, necessari a stabilire la conformità urbanistica dei beni *de quo*. Sarà propria premura integrare la presente perizia non appena ne riceverà copia. Sarà, inoltre premura di questo tecnico correggere, nel caso risulti necessario, i valori di mercato e quindi i prezzi di vendita ricavati nei successivi quesiti. Tuttavia:

- Per i beni di proprietà **OMISSIS**

A parere dello scrivente, fatto salvo diverso parere espresso dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, basandosi sulle sole difformità catastali di seguito individuate, nel caso in cui le stesse risultino realizzate senza alcun titolo edilizio o in difformità ad eventuali titoli edilizi presentati, possono essere oggetto di sanatoria. Costo stimato euro 5.000,00 sanzioni escluse ed in una libera prestazione tecnica (vale a dire effettuata da un tecnico estraneo alla presente procedura).

- Per i beni di proprietà **OMISSIS**

A parere dello scrivente, fatto salvo diverso parere espresso dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, basandosi sulle sole difformità catastali di seguito individuate, nel caso in cui le stesse risultino realizzate senza alcun titolo edilizio o in difformità ad eventuali titoli edilizi presentati, possono essere oggetto di sanatoria. Costo stimato euro 4.000,00 sanzioni escluse ed in una libera prestazione tecnica (vale a dire effettuata da un tecnico estraneo alla presente procedura).

- Per i beni di proprietà **OMISSIS**

A parere dello scrivente, fatto salvo diverso parere espresso dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, basandosi sulle sole difformità catastali di seguito individuate, nel caso in cui le stesse risultino realizzate senza alcun titolo edilizio o in difformità ad eventuali titoli edilizi presentati, possono essere oggetto di sanatoria. Costo stimato euro 2.000,00 sanzioni escluse ed in una libera prestazione tecnica (vale a dire effettuata da un tecnico estraneo alla presente procedura).

5. AD ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985

Trattandosi di fabbricati non si ritiene necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

6. AD 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 PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N. 1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E, IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITÀ, NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE

6.1. Identificazione Catastale dei beni

1. Unità immobiliari in via don_Benedetto Berdini del Comune di Sant'Elpidio a Mare – Proprietà **OMISSIS** –

Catasto fabbricati

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
60	420	3	C/3	2	176 m ²		Euro 427,21
		4	C/2	2	34 m ²		Euro 61,46
		5	C/6	1	18 m ²		Euro 23,24
		6	A/2	1	6 vani	Totale: 158 m ² Totale escluse aree scoperte: 145 m ²	Euro 429,69
		7	A/2	1	4,5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 82 m ²	Euro 127,82
		8	C/3	1	131 m ²		Euro 270,62

2. Unità immobiliari in via Giacomo Brandolini – Frazione Casette D’Ete del Comune di Sant’Elpidio a Mare – Proprietà **OMISSIS**

Catasto fabbricati

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
25	550	8	C/6	3	24 m ²		Euro 43,38
		9	A/2	2	7 vani	Totale: 132 m ² Totale escluse aree scoperte: 128 m ²	Euro 234,99
		10	A/2	2	7 vani	Totale: 133 m ² Totale escluse aree scoperte: 129 m ²	Euro 234,99
		11	C/6	3	100 m ²		Euro 180,76

3. Unità immobiliare in via Riccardo Lombardi – Frazione Casette D’Ete del Comune di Sant’Elpidio a Mare – Proprietà **OMISSIS** –

Catasto fabbricati

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
25	659	9	A/2	7	6.5 vani	Totale: 129 m ² Totale escluse aree scoperte: 125 m ²	Euro 493,47

6.2 Verifica della rispondenza tra i dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali

Per tutti i beni, dalla lettura della documentazione prodotta presso l’Agenzia delle Entrate – sezione Catasto, **non risulta corrispondenza** tra i dati specificati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso e le risultanze catastali.

Infatti, le planimetrie catastali identificano:

- Per le Proprietà **OMISSIS** – Foglio 60 Particella 420 sub 3, 4, 5, 6, 7 e 8 del Comune di Sant’Elpidio a Mare
(Allegato 4 – Planimetrie catastali)
 - Il Sub 3
Identifica un locale ad uso laboratorio con un bagno, un antibagno ed un ripostiglio, situati al piano terra ed un locale piano primo, comunicanti tramite scala interna.
 - Il Sub 4
Identifica un locale ad uso deposito di diversa forma e superficie.
 - Il Sub 6
Identifica un appartamento al piano primo suddiviso in sala, cucina, tre camere, due bagni, un ripostiglio ed un locale sgombero. È servito da un ampio terrazzo che si affaccia sul cortile esterno (Sub 2).
 - Il Sub 7
Identifica un appartamento – mansarda - al piano secondo suddiviso in sala, cucina, due camere ed un bagno. Comprende, inoltre, un locale adibito a soffitto che, tuttavia, considerata la sua altezza media

di circa un metro, è da considerarsi un vano tecnico. È servito da un terrazzo che si affaccia sul cortile esterno (Sub 2).

➤ Il Sub 8

Identifica un locale ad uso laboratorio servito da ripostigli, bagno, spogliatoi ed altri due locali.

Costo stimato per la regolarizzazione catastale delle difformità sopra identificate, fatto salvo l'eventuale conformità edilizio-urbanistico delle stesse nonché della loro eventuale regolarizzazione, euro 5.000,00 in una libera prestazione tecnica (vale a dire effettuata da un tecnico estraneo alla presente procedura).

- 2.1.2. Proprietà **OMISSIS** – Foglio 25 Particella 550 sub 8, 9, 10 e 11 del Comune di Sant'Elpidio a Mare
(Allegato 5 – Planimetrie catastali)

➤ Il Sub 9

Identifica un appartamento al piano primo suddiviso in sala, cucina, bagno e quattro camere ed è servito da tre terrazzi che si affacciano sulla predetta corte. Il medesimo sub individua, inoltre, una porzione della soffitta anch'essa con accesso sulle scale in comune

➤ Il Sub 10

Identifica un appartamento al piano terra suddiviso in sala, cucina, bagno e quattro camere, servito da tre terrazzi che si affacciano sulla predetta corte. Il medesimo sub individua, inoltre, una porzione della soffitta anch'essa con accesso sulle scale in comune

➤ Il Sub 11

Identifica una superficie al primo piano sotto strada, suddivisa in tre locali utilizzati, due come cantine ed uno come garage.

Costo stimato per la regolarizzazione catastale delle difformità sopra identificate, fatto salvo l'eventuale conformità edilizio-urbanistico delle stesse nonché della loro eventuale regolarizzazione, euro 3.500,00 in una libera prestazione tecnica (vale a dire effettuata da un tecnico estraneo alla presente procedura).

- 2.1.3. Proprietà **OMISSIS** – Foglio 25 Particella 659 sub 9 del Comune di Sant'Elpidio a Mare
(Allegato 6 – Planimetrie catastali)

Individua un appartamento suddiviso in due bagni, cucina, sala e quattro camere.

Costo stimato per la regolarizzazione catastale delle difformità sopra identificate, fatto salvo l'eventuale conformità edilizio-urbanistico delle stesse nonché della loro eventuale regolarizzazione, euro 1.500,00 in una libera prestazione tecnica (vale a dire effettuata da un tecnico estraneo alla presente procedura).

7. AD APPURARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI. IN TAL CASO L'ESPERTO DEVE PRECISARE SE LA QUOTA IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO SIA SUSCETTIBILE DI SEPARAZIONE IN NATURA (ATTRAVERSO CIOÈ LA MATERIALE SEPARAZIONE DI UNA PORZIONE DI VALORE ESATTAMENTE PARI ALLA QUOTA). L'ESPERTO DEVE INFINE CHIARIRE GIÀ IN TALE SEDE SE L'IMMOBILE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE IN PORZIONI DI VALORE SIMILARE PER CIASCUN COMPROPRIETARIO, PREDISPONENDO SE DEL CASO UNA BOZZA DI PROGETTO DI DIVISIONE

7.1. Indicazione delle parti intestatarie dei beni all'atto della notifica del pignoramento

All'atto della notifica del pignoramento le parti esegutate erano intestatarie dei beni oggetto di pignoramento in forza di:

1. **OMISSIS** – Unità immobiliari in via Benedetto Berdini del Comune di Sant'Elpidio a Mare – Foglio 60 Particella 420 sub 3, 4, 5, 6, 7 e 8 dello stesso Comune – per 1/3 della piena proprietà:
 - o Denuncia di successione – Mortis Causa **OMISSIS** – del 23.08.2004 e Registrata il 27.10.2004 con n. 11/288¹.
2. **OMISSIS** – Unità immobiliari in via Giacomo Brandoli in frazione Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare - Foglio 25 Particella 550 sub 8, 9, 10 e 11 dello stesso Comune – per 2/6 della piena proprietà in regime separazione dei beni e per 1/6 della piena proprietà per 1/6 in comunione legale dei beni con la Sig.ra **OMISSIS**²:
 - o Compravendita del 13.06.1972 a rogito notaio Giuseppe Carrioli, Trascritto a Fermo il 06.07.1972 al n. 2563 RP,
 - o Compravendita del 04.08.1982 a rogito notaio Giuseppe Carrioli, Trascritto a Fermo il 01.09.1982 al n. 3198 RP
 - o Cessione di diritti a reali a titolo oneroso – scrittura privata del 06.02.2002 a rogito notaio Rossi Alfonso³, trascritto a Fermo il 08.02.2002 al n. 623 RP
3. **OMISSIS** – Unità immobiliare in via Riccardo Lombardi in frazione Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare - Foglio 25 Particella 659 sub 9 dello stesso Comune – per 1/2 della piena proprietà in comunione legale dei beni con **OMISSIS**⁴:
 - o Compravendita del 18.02.2004 a rogito notaio Moscietta Piergiorgio⁵, Trascritto a Fermo il 06.03.2004 al n. 1210 RP.

7.2. Divisibilità dei Beni in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario

7.2.1. Proprietà **OMISSIS** – unità immobiliari in via don Benedetto Berdini del Comune di Sant'Elpidio a Mare – Foglio 60 Particella 420 sub 3, 4, 5, 6, 7 e 8 dello stesso Comune

La distribuzione nello spazio delle singole unità immobiliari, la disponibilità, per ognuna di esse, di un accesso autonomo e per alcune anche in comune, nonché il legame funzionale tra due o più unità immobiliari, ha permesso d'individuare i lotti descritti al precedente quesito uno e quindi d'individuare la possibile divisibilità “in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario”, e quindi “una bozza di progetto di divisione” che di fatto potrebbe corrispondere alla divisione in lotti di cui sopra.

Lo scrivente tecnico, tuttavia, si riserva di formulare pienamente tale ipotesi, mantenendosi aperta la possibilità di modificarla, in quanto non ritiene opportuno procedere alla stessa, fino a quando non risulta registrata la successione mortis causa **OMISSIS - nata a Monte San Pietrangeli il 17.09.1953 – per 1/3 della piena proprietà – e quindi definite le quote di proprietà dello stesso **OMISSIS**.**

7.2.2. Proprietà **OMISSIS** – unità immobiliari in frazione di Casette d'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare – Foglio 25 Particella 550 sub 8, 9, 10 e 11 dello stesso Comune

¹ Trascritta a Fermo il 04.03.2005 al n. 1112 RP.

² Nata a

³ Repertorio n. 156825/18015.

⁴ Nata a

⁵ Repertorio 87818/8127.

La distribuzione nello spazio dei beni oggetto di pignoramento nonché il loro relativo più probabile valore di mercato, manifesta la difficoltà/inattuabilità di una divisione dei beni in *“in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario”*.

7.2.3. Proprietà **OMISSIS** – unità immobiliari in frazione di Casette d'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare – Foglio 25 Particella 659 sub 9 dello stesso Comune

L'unitarietà del bene, la sua distribuzione nello spazio nonché il relativo più probabile valore di mercato, non permette la divisione dello stesso *“in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario”*

8. A 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, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI AD INDICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE. DOVRÀ ALTRESÌ INDICARE L'ESISTENZA DI EVENTUALI TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

8.1. Ricostruzione storica della provenienza dei beni

In ordine alla provenienza del bene oggetto di pignoramento lo scrivente CTU, oltre alla lettura degli atti indicati al precedente paragrafo 7, rimanda alla lettura della certificazione notarile depositata all'atto del pignoramento, nonché delle successive integrazioni del 13 agosto 2021 già depositate dal Creditore precedente ed allegate al presente elaborato peritale.

8.2. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dalla lettura dei titoli sopra indicati non si rilevano servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento, fatto salvo quanto di diritto per le unità immobiliari catastalmente identificate come bene comune non censibile. Tuttavia al fine di evitare eventuali mancanze causate da errori di interpretazione e/o da disattenzioni, da parte dello scrivente, nella lettura dei titoli in parola, si rimanda alla visione degli stessi atti in capo ai beni pignorati.

8.3. Esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali

Si veda l'allegato n. 7 – Ispezioni ipotecarie

9 A 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 DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

9.1. Descrizione della metodologia di stima

Dopo aver individuato il relativo segmento di mercato con la ricerca, nell'ambito dello stesso segmento, di

transazioni reali e/o potenziali verificabili e di valori tabellari dell’Agenzia delle Entrate, si è proceduto ad una stima sintetico – comparativa per valori tipici. Tale metodo consiste nell’individuare un parametro di confronto con beni simili a quello di stima, riscontrare un valore medio e, quindi, procedere alla determinazione del suo più probabile valore di mercato. Ricavato l’intero valore si è proceduto alla determinazione del valore relativo alla quota parte in proprietà al debitore cioè della quota oggetto di pignoramento.

9.2. Determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti sono state prese in considerazione:

- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni singolo bene;
- la situazione urbanistica;
- la situazione catastale;
- la situazione giuridica;
- l’epoca di costruzione;
- il legame funzionale tra alcune unità immobiliari;
- la possibilità di usufruire della corte come bene comune non censibile;

Le ricerche di mercato per beni simili hanno permesso di riscontrare più di un comparabile che, corretti tenendo conto degli asking price e dei valori OMI⁶, hanno permesso di fissare, nella maniera maggiormente oggettiva, il valore di mercato dei beni oggetto del presente elaborato peritale.

Di seguito la determinazione del più probabile valore di mercato in libera contrattazione da cui verrà indicato il più probabile valore di mercato a base d’asta.

9.2.1. Per il lotto uno

1/3 della piena proprietà - **OMISSIS** - delle unità immobiliari in via don Benedetto Berdini del Comune di Sant’Elpidio a Mare - catastalmente identificate

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
60	420	3	C/3	2	176 m ²		Euro 427,21
		4	C/2	2	34 m ²		Euro 61,46

Precisato che il lotto è stato valutato considerando i beni che lo costituiscono in un unico complesso funzionale, oltre ai diritti degli stessi sulla corte su cui insistono – quale bene comune non censibile -, dalle ricerche di mercato effettuate e dalle correzioni apportate, tenuto altresì conto del notevole crollo di mercato che ha coinvolto detta tipologia di beni, è stato possibile individuare il più probabile valore di mercato, al netto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale e di una eventuale sanatoria edilizio-urbanistica, in circa **euro 73’500,00**.

9.2.2. Per il lotto due

1/3 della piena proprietà - **OMISSIS** - delle unità immobiliari in via don Benedetto Berdini del Comune di Sant’Elpidio a Mare - catastalmente identificate

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
60	420	6	A/2	1	6 vani	Totale: 158 m ² Totale escluse aree scoperte: 145 m ²	Euro 429,69

⁶ Gli asking price e le quotazioni o.m.i., sono degli indicatori del corrente andamento di mercato e permettono, quindi, di correggere il valore individuato mediante i comparabili quando gli stessi fanno riferimento a periodi lontani al momento di stima o rappresentano beni con caratteristiche incidenti (in difetto e/o in pregio) sul valore di vendita.

Dalle ricerche di mercato svolte e dalle correzioni apportate, tenuto conto dei diritti dello stesso bene sulla corte su cui insiste – quale bene comune non censibile - tenuto altresì conto della crisi di mercato che ha coinvolto detta tipologia di beni, è stato possibile individuare il più probabile valore di mercato, al netto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale e di una eventuale sanatoria edilizio-urbanistica, in circa **euro 134'300,00**.

9.2.3. Per il lotto tre

1/3 della piena proprietà - **OMISSIS** - delle unità immobiliari in via don Benedetto Berdini del Comune di Sant'Elpidio a Mare - catastalmente identificate

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
60	420	7	A/2	1	4,5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 82 m ²	Euro 127,82
		5	C/6	1	18 m ²		Euro 23,24

Precisato che il lotto è stato valutato considerando i beni che lo costituiscono in un unico complesso funzionale – Appartamento con garage - oltre ai diritti degli stessi sulla corte su cui insistono – quale bene comune non censibile -, dalle ricerche di mercato effettuate e dalle correzioni apportate, tenuto altresì conto del notevole crollo di mercato che ha coinvolto detta tipologia di beni, è stato possibile individuare il più probabile valore di mercato, al netto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale e di una eventuale sanatoria edilizio-urbanistica, in circa **euro 121'000,00**.

9.2.4. Per il lotto quattro

1/3 della piena proprietà - **OMISSIS** - delle unità immobiliari in via don Benedetto Berdini del Comune di Sant'Elpidio a Mare - catastalmente identificate

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
60	420	8	C/3	1	131 m ²		Euro 270,62

Dalle ricerche di mercato svolte e dalle correzioni apportate, tenuto altresì conto della crisi di mercato che ha coinvolto detta tipologia di beni, considerati i diritti dello stesso sulla corte su cui insiste – quale bene comune non censibile - è stato possibile individuare il più probabile valore di mercato, al netto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale e di una eventuale sanatoria edilizio-urbanistica, in circa **euro 52'400,00**

9.2.5. Per il lotto cinque

4/6 della piena proprietà – **OMISSIS** - delle unità immobiliari in via Giacomo Brandolini – Frazione Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare - catastalmente identificate

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
25	550	8	C/6	3	24 m ²		Euro 43,38
		9	A/2	2	7 vani	Totale: 133 m ² Totale escluse aree scoperte: 129 m ²	Euro 234,99

Precisato che il lotto è stato valutato considerando i beni che lo costituiscono in un unico complesso funzionale – appartamento più garage esterno⁷ - oltre ai diritti degli stessi sulla corte su cui insistono – quale bene comune non censibile -, dalle ricerche di mercato effettuate e dalle correzioni apportate, tenuto altresì conto del notevole crollo di mercato che ha coinvolto detta tipologia di beni, è stato possibile individuare il più probabile valore di mercato, al netto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale e di una eventuale sanatoria edilizio-urbanistica, in circa **euro 156.500,00**.

9.2.6. Per il lotto sei

4/6 della piena proprietà – **OMISSIS** - delle unità immobiliari in via Giacomo Brandoli – Frazione Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare - catastalmente identificate

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
25	550	10	A/2	2	7 vani	Totale: 132 m ² Totale escluse aree scoperte: 128 m ²	Euro 234,99
		11	C/6	3	100 m ²		Euro 180,76

Precisato che il lotto è stato valutato considerando i beni che lo costituiscono in un unico complesso funzionale – appartamento più garage – oltre ai diritti degli stessi sulla corte su cui insistono – quale bene comune non censibile -, dalle ricerche di mercato effettuate e dalle correzioni apportate, tenuto altresì conto del notevole crollo di mercato che ha coinvolto detta tipologia di beni, è stato possibile individuare il più probabile valore di mercato, al netto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale e di una eventuale sanatoria edilizio-urbanistica, in circa **euro 234.500,00**.

9.2.7. Per il lotto sette

1/2 della piena proprietà – **OMISSIS** - delle unità immobiliare situata in via Riccardo Lombardi – Frazione Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare – catastalmente individuata

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
25	659	9	A/2	7	6.5 vani	Totale: 129 m ² Totale escluse aree scoperte: 125 m ²	Euro 493,47

Dalle ricerche di mercato svolte e dalle correzioni apportate, tenuto altresì conto della crisi di mercato che ha coinvolto detta tipologia di beni, considerati i diritti dello stesso sulla corte su cui insiste – quale bene comune non censibile - è stato possibile individuare il più probabile valore di mercato, al netto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale e di una eventuale sanatoria edilizio-urbanistica, in circa **euro 122.500,00**.

9.3. Indicazione del più probabile valore di mercato dei beni a basa d'asta

Il valore sopra stimato, si riferisce al costo che i beni avrebbero in una libera contrattazione. Una vendita all'asta, infatti, determina una svalutazione, del valore di un immobile, stimabile tra il 15 ed il 25 percento del valore che esso avrebbe in una libera vendita.

Pertanto, considerando, per i beni oggetto della presente esecuzione, un deprezzamento del 15%, avremo:

⁷ Fabbricato staccato dal resto delle unità immobiliari ed insistente sulla medesima corte in comune

Lotto	Valore dei beni in libera Compravendita Euro	Valore dei beni a base d'asta arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso Euro
1	73.500,00	62.480,00
2	134.300,00	114.160,00
3	121.000,00	102.850,00
4	52.400,00	44.540,00
5	172.500,00	146.630,00
6	218.500,00	185.730,00
7	122.500,00	104.130,00

10. A 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

Richiamato e fatto salvo quanto precedentemente indicato e descritto

LOTTO UNO

Costituito da 1/3 della piena proprietà - **OMISSIS** - delle unità immobiliari in via don Benedetto Berdini del Comune di Sant'Elpidio a Mare - catastalmente identificate

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
60	420	3	C/3	2	176 m ²		Euro 427,21
		4	C/2	2	34 m ²		Euro 61,46

Il Sub 3 identifica un locale ad uso laboratorio con un bagno, un antibagno ed un ripostiglio situati al piano terra, una "camera" ed un bagno al piano primo, comunicanti tramite scala interna, di superficie complessiva di circa 170 mq. È servito da due accessi, uno carraio ed uno pedonale, entrambe che si affacciano sul cortile esterno (Sub 1).

Il Sub 4 identifica un locale ad uso deposito di circa 40 mq situato al piano terra, con accesso autonomo che si affaccia sul cortile esterno (Sub 1) e comunicante, mediante accesso interno, con il sub 3.

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni

Valore a base d'asta
Euro 62.480,00

LOTTO DUE

Costituito da 1/3 della piena proprietà - **OMISSIS** - dell'unità immobiliare in via don Benedetto Berdini del Comune di Sant'Elpidio a Mare - catastalmente identificate

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
60	420	6	A/2	1	6 vani	Totale: 158 m ² Totale escluse aree scoperte: 145 m ²	Euro 429,69

Identifica un appartamento al piano primo di circa mq 150 con accesso che si apre sulle scale (Sub 2). Il bene si suddivide in un ampio spazio –sala e cucina -, tre camere, due bagni, un ripostiglio ed un locale lavanderia. È servito da un ampio terrazzo che si affaccia sul cortile esterno (Sub 2)

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale per una diversa distribuzione dello spazio interno.

Valore a base d'asta
Euro 114.160,00

LOTTO TRE

Costituito da 1/3 della piena proprietà - **OMISSIS** - delle unità immobiliari in via don Benedetto Berdini del Comune di Sant'Elpidio a Mare - catastalmente identificate

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
60	420	7	A/2	1	4,5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 82 m ²	Euro 127,82
		5	C/6	1	18 m ²		Euro 23,24

Il Sub 5 un locale ad uso garage situato al piano terra con una superficie di circa 25 mq, con accesso autonomo che si affaccia sul cortile esterno (Sub 1). Il subalterno non è comunicante con le altre unità immobiliari.

Il Sub 7 un appartamento – mansarda - al piano secondo di circa mq 85 con accesso che si apre sulle scale (Sub 2). Il bene si suddivide in un ampio spazio – sala e cucina -, due camere ed un bagno. È servito da tre terrazzi che si affaccia sul cortile esterno (Sub 2).

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale per una diversa distribuzione dello spazio interno.

Valore a base d'asta
Euro 102.850,00

LOTTO QUATTRO

Costituito da 1/3 della piena proprietà - **OMISSIS** - dell'unità immobiliare in via don Benedetto Berdini del Comune di Sant'Elpidio a Mare - catastalmente identificate

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
60	420	8	C/3	1	131 m ²		Euro 270,62

Identifica superficie di circa 130 mq suddivisa in un ampio “rustico”, ripostiglio, cantina, lavanderia e cucina. Ad esso si accede sia mediante scala interne (Sub 2), sia mediante accesso autonomo che si affaccia sul cortile esterno (Sub 1).

Valore a base d'asta
Euro 44.540,00

LOTTO CINQUE

Costituito dai 4/6 della piena proprietà – **OMISSIS** - delle unità immobiliari in via Giacomo Brandolini – Frazione Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare - catastalmente identificate

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
25	550	8	C/6	3	24 m ²		Euro 43,38
		9	A/2	2	7 vani	Totale: 133 m ² Totale escluse aree scoperte: 129 m ²	Euro 234,99

Il sub 8 individua un fabbricato a sud del fabbricato principale che ospita il sub 10. Ha la superficie di circa 25 mq, con accesso che si affaccia sulla corte in comune (sub 5) e viene utilizzato come garage.

Il Sub 9 identifica un appartamento al piano primo di circa mq 130 con accesso che si apre sulle scale (Sub 6) in comune con le altre unità immobiliari sopra indicate. È suddiviso in sala, cucina, bagno e tre camere ed è servito da tre terrazzi che si affacciano sulla predetta corte. Il medesimo sub individua, inoltre, una porzione della soffitta anch'essa con accesso sulle scale in comune.

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale per una diversa distribuzione dello spazio interno.

Valore a base d'asta
Euro 133.130,00

LOTTO SEI

➤ **Lotto Sei** – costituito dai 4/6 della piena proprietà – **OMISSIS** - delle unità immobiliari in via Giacomo Brandolini – Frazione Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare - catastalmente identificate

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
25	550	10	A/2	2	7 vani	Totale: 132 m ² Totale escluse aree scoperte: 128 m ²	Euro 234,99
		11	C/6	3	100 m ²		Euro 180,76

Il Sub 10 identifica un appartamento al piano terra – più precisamente rialzato di circa 1,5 m dal piano di campagna - di circa mq 130 con accesso che si apre sul pianerottolo delle scale (Sub 6) in comune con le altre unità immobiliari sopra indicate. È suddiviso in sala, ripostiglio, bagno e due camere ed è servito da tre terrazzi che si affacciano sulla predetta corte. Il medesimo sub individua, inoltre, una porzione della soffitta anch'essa con accesso sulle scale in comune.

Il Sub 11 identifica una superficie al primo piano sotto strada, di circa mq 100 suddivisa in “rustico”, cucina, bagno e lavanderia. L'accesso principale si apre sulle scale (sub 6) direttamente sul garage, da cui si accede alle due cantine. È, inoltre, servito da un accesso carrabile che si affaccia sulla corte (sub 5).

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale per una diversa distribuzione dello spazio interno

Valore a base d'asta
Euro 199.230,00

LOTTO SETTE

Costituito da 1/2 della piena proprietà – **OMISSIS** – dell'unità immobiliare situata in via Riccardo Lombardi – Frazione Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare – catastalmente individuata

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
25	659	9	A/2	7	6.5 vani	Totale: 129 m ² Totale escluse aree scoperte: 125 m ²	Euro 493,47

È parte di un fabbricato, costituito da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) e da un primo piano sotto strada, che ospita altre due unità immobiliari – **sub 3 e 7** – di altra proprietà e **non oggetto di pignoramento** oltre ai sub 2, 10 e 11, rispettivamente scale e ingresso (bene comune non censibile ai sub 6 e 7), locale di deposito (bene comune censibile a tutti i sub), corte e disimpegno (bene comune non censibile a tutti i sub).

È situato al piano terra – più precisamente rialzato di circa 1,5 m dal piano di campagna - ed ha una superficie di circa 130 mq, con ingresso che si affaccia sulla predetta corte, suddivisi in due bagni, cucina, sala e 2 camere.

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale per una diversa distribuzione dello spazio interno.

Valore a base d'asta
Euro 104.130,00

11. AD ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'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; LADDOVE GLI IMMOBILI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, OVE POSSIBILE LO ALLEGHI E COMUNQUE VERIFICHI SEMPRE LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, LA RISPOSTA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO E, IN CASO NEGATIVO, LA DIFFERENZA RISPETTO A TALE VALORE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO. VERIFICHI IN PARTICOLARE SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI. SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, NONCHÉ CIRCA LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Alla data odierna ed alla data del pignoramento, il bene oggetto della medesima procedura esecutiva risulta:

1. Intestato a:

- ✓ Unità immobiliari in via Benedetto Berdini del Comune di Sant'Elpidio a Mare – catastalmente individuato al catasto fabbricati

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
60	420	3	C/3	2	176 m ²		Euro 427,21
		4	C/2	2	34 m ²		Euro 61,46
		5	C/6	1	18 m ²		Euro 23,24
		6	A/2	1	6 vani	Totale: 158 m ² Totale escluse aree scoperte: 145 m ²	Euro 429,69
		7	A/2	1	4,5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 82 m ²	Euro 127,82
		8	C/3	1	131 m ²		Euro 270,62

Di proprietà:

- **OMISSIS** – **Debitore** – per 1/3 della piena proprietà;
- **OMISSIS** nata a – per 1/3 della piena proprietà;
- **OMISSIS** nata – per 1/3 della piena proprietà.

Importante ricordare che la Sig.ra OMISSIS è deceduta nel settembre 2021 e non risulta ancora stata registrata giusta denuncia di successione

- ✓ Unità immobiliari in via Giacomo Brandolini – Frazione Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare – catastalmente individuato al catasto fabbricati

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
25	550	8	C/6	3	24 m ²		Euro 43,38
		9	A/2	2	7 vani	Totale: 132 m ² Totale escluse aree scoperte: 128 m ²	Euro 234,99
		10	A/2	2	7 vani	Totale: 133 m ² Totale escluse aree scoperte: 129 m ²	Euro 234,99
		11	C/6	3	100 m ²		Euro 180,76

Di proprietà:

- **OMISSIS** – **Debitore** – per 2/3 della piena proprietà;
- **OMISSIS** nata a – per 1/6 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**;
- **OMISSIS** – **Debitore** – nato ε – per 1/6 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**.

- ✓ Unità immobiliari in via Riccardo Lombardi – Frazione Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare – catastalmente individuato al catasto fabbricati

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
25	659	9	A/2	7	6.5 vani	Totale: 129 m ² Totale escluse aree scoperte: 125 m ²	Euro 493,47

Di proprietà:

- **OMISSIS** – **Debitore** – per 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**;
- **OMISSIS** nata a – per 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**;

2. Occupato – oltre che dai proprietari degli stessi beni - da

- ✓ Unità immobiliari in via Benedetto Berdini del Comune di Sant'Elpidio a Mare – catastalmente individuato al catasto fabbricati

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
60	420	3	C/3	2	176 m ²		Euro 427,21
		4	C/2	2	34 m ²		Euro 61,46
		5	C/6	1	18 m ²		Euro 23,24
		6	A/2	1	6 vani	Totale: 158 m ² Totale escluse aree scoperte: 145 m ²	Euro 429,69

		7	A/2	1	4,5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte: 82 m ²	Euro 127,82
		8	C/3	1	131 m ²		Euro 270,62

Occupato da:

Si veda l'allegato 2 - certificato di stato di famiglia dell'esecutato con relazione di parentela.

- ✓ Unità immobiliari in via Giacomo Brandolini – Frazione Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare – catastalmente individuato al catasto fabbricati

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
25	550	8	C/6	3	24 m ²		Euro 43,38
		9	A/2	2	7 vani	Totale: 132 m ² Totale escluse aree scoperte: 128 m ²	Euro 234,99
		10	A/2	2	7 vani	Totale: 133 m ² Totale escluse aree scoperte: 129 m ²	Euro 234,99
		11	C/6	3	100 m ²		Euro 180,76

Occupato da:

Si veda l'allegato 2 - certificato di stato di famiglia dell'esecutato con relazione di parentela.

- ✓ Unità immobiliari in via Riccardo Lombardi – Frazione Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare – catastalmente individuato al catasto fabbricati

Foglio n.	Part. n.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
25	659	9	A/2	7	6.5 vani	Totale: 129 m ² Totale escluse aree scoperte: 125 m ²	Euro 493,47

Occupato da:

Si veda l'allegato 2 - certificato di stato di famiglia dell'esecutato con relazione di parentela.

3. Censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Lo scrivente tecnico non ha le notizie ed i dati necessari e/o utili ad indicare se i beni oggetto di pignoramento siano gravati da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

4. Carattere storico-artistico

L'edificio non risulta d'interesse storico – artistico.

12. AD ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. AD ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI

(Allegati nn. 4, 5 e 6).

14. A DEPOSITARE UNA SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO, OVVERO DEI LOTTI FORMATI, CON INDICAZIONE DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'ESECUTATO O DI TERZI, CON IL PREZZO DI STIMA LORO ATTRIBUITO, NELLA QUALE SARÀ INDICATA TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI GLI STESSI SONO UBICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE

Per quanto precedentemente motivato si risponderà al presente quesito alla definitiva stesura della perizia.

15. AD ALLEGARE UNA VERSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7.2.2008 (G.U. N. 47 DEL 25.2.2008), OSSIA UNA COPIA DELL'ELABORATO SENZA L'INDICAZIONE DELLE GENERALITÀ DEL DEBITORE E DI OGNI ALTRO DATO PERSONALE IDONEO A RIVELARE L'IDENTITÀ DI QUEST'ULTIMO E DI EVENTUALI SOGGETTI TERZI (QUALI I PROPRIETARI DI PORZIONI IMMOBILIARI CONFINANTI CON IL BENE DELL'ESECUTATO OVVERO I COMPROPRIETARI) NON PREVISTO DALLA LEGGE E COMUNQUE ECCEDENTE E NON PERTINENTE RISPETTO ALLA PROCEDURA DI VENDITA

Per quanto precedentemente motivato si risponderà al presente quesito alla definitiva stesura della perizia.

Montelparo li 12 aprile 2022

IL C.T.U.
Dott. Federico Antolini Agronomo



Lo scrivente CTU nominato in sostituzione del precedente deposita la suddetta relazione PRIVACY nella quale le modifiche apportate riguardano solo la rimodulazione dei lotti n' 5 e 6 oltre all'inserimento della scritta OMISSIS ove necessario, mentre il resto è rimasto invariato come da copia ricevuta.

Fermo, 26.04.2023

Il C.T.U. in sostituzione
Gianni Geom. Giustino

A handwritten signature in blue ink that reads 'Gianni Geom. Giustino'.

