

**TRIBUNALE DI FERMO**

***PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 103/2023***

***RIUNITA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N.86/2025***

***PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI***

La sottoscritta Geom. Eleonora Ficiarà, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Fermo al n°844, con studio in Porto San Giorgio (FM) in Via Michelangelo Buonarroti n°89, e-mail: ficiere@libero.it - P.E.C.:eleonora.ficiara@geopec.it, in qualità di esperto stimatore nominato dal Tribunale Ordinario di Fermo - Giudice Dott.ssa Palmisano Milena, redige la presente relazione di stima dei beni immobili di proprietà del Sig. ██████████

Premesso che la sottoscritta:

- in data 26/02/2025 ha ricevuto l'incarico di redigere la presente consulenza tecnica estimativa;
- in data 03/04/2025 ha eseguito le visure catastali per verificare l'intestazione dell'immobile oggetto di stima e le visure ipocatastali al fine di verificarne la presenza di gravami;
- in data 04/04/2025 ha richiesto presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare la documentazione relativa allo stato civile, di residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
- in data 07/04/2025 ha richiesto l'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare, al fine di verificare la documentazione relativa l'immobile oggetto di stima;
- in data 28/04/2025 si è recata presso l'immobile oggetto di stima per eseguire il sopralluogo tecnico e rilievo fotografico con la presenza dell'esecutato;
- in data 03/05/2025 si è recata presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare per reperire la documentazione relativa agli atti amministrativi dell'immobile oggetto di stima;
- in data 03/05/2025 ha chiesto presso la Conservatoria di Fermo il titolo di proprietà dell'immobile pignorato;
- in data 28/10/2025 ha ricevuto l'incarico di estendere la presente consulenza tecnica estimativa anche per l'immobile oggetto della procedura esecutiva R.G.E. N.86/2025 che risulta riunita alla presente;
- in data 11/11/2025 ha eseguito le visure catastali per verificare l'intestazione dell'immobile aggiunto all'oggetto di stima e le visure ipocatastali al fine di verificarne la presenza di gravami;
- ha effettuato un'indagine di mercato del valore dei beni simili a quelli oggetto di stima, sia verificando direttamente sul territorio i valori di scambio, sia consultando i valori pubblicati dagli enti di controllo del mercato immobiliare;



L'edificio ha una buona posizione, in quanto è ubicato nella zona nord del centro abitato, distante circa 800 metri in linea d'aria dal centro storico. La zona è caratterizzata da un territorio collinare con tessuto urbanizzato, facilmente raggiungibile data la presenza di idonei collegamenti stradali ed è servita da infrastrutture primarie e secondarie.

L'area su cui insiste il fabbricato residenziale, confina a sud con strada pubblica via Prati, a nord con terreno agricolo di altra proprietà, nei restanti lati confina con lotti edificati di altra proprietà.

La valutazione degli immobili viene eseguita in un **unico lotto** da l'impossibilità di essere compravenduti separatamente:

- **LOTTO 1 = "A" Abitazione + "B" fabbricato d'accertare**

I confini del lotto 1, costituito dall'Abitazione (foglio 51 - particella 358 - sub 3) e fabbricato d'accertare (foglio 51 - particella 726) sono i seguenti: ad est e nord confina con il terreno particella 428, ad ovest con il terreno particella 65, a sud si trova in aderenza con i restanti subalterni 1 e 2 della particella 358.

## 5- DESTINAZIONE URBANISTICA

L'edificio è individuato nel vigente PRG del Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona denominata ZTR1" - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art.33 N.d.A.).

Si tratta di una zona caratterizzata dalla presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata prevalentemente da edifici pluripiano.

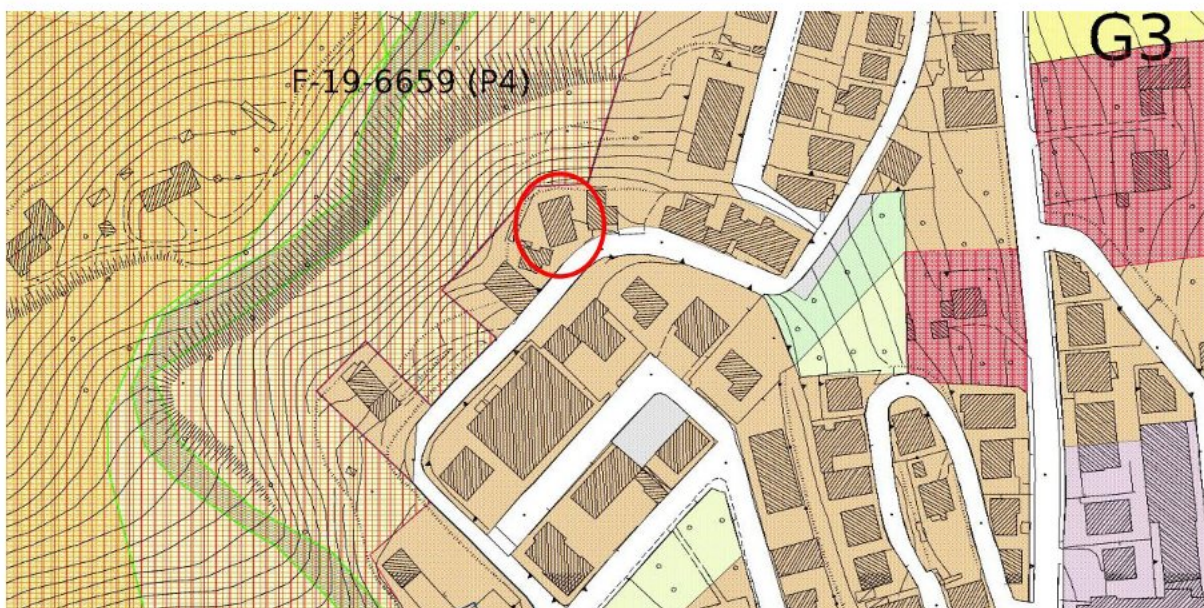


Figura 2 – Estratto P.R.G. della zona

## 6- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati negli atti di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove gli immobili oggetto di stima sono intestati al Sig. ██████████ in qualità di unico proprietario e risultano censiti:

**Al Catasto Urbano:** Comune di Sant’Elpidio a Mare – foglio di mappa n.51 – particella n. 358

- Subalterno 3 - categoria A/3, classe 2 - vani 5 - 108mq - escluse aree scoperte 107mq - piani S1,T,1 – rendita € 126,53.

**Al Catasto Terreni:** Comune di Sant’Elpidio a Mare – foglio di mappa n.51 – particella n. 726

- Particella con qualità: FU D ACCERT - Superficie: 80 mq.

Di seguito si riporta la mappa catastale con l’individuazione degli immobili oggetto di stima.



Figura n°3 – Estratto di mappa catastale della zona – foglio51

Si segnalano i seguenti disallineamenti e difformità rilevati nella documentazione catastale:

- La planimetria catastale del sub 3 rappresenta la corte considerando le intere superfici delle particelle 358 e 726 quando l’esatta rappresentazione della corte esclusiva dovrebbe invece riguardare esclusivamente la superficie della particella 726 (attualmente classificata come fabbricato da accertare con superficie di 80,00mq) in quanto per la particella 358 non risultano definite le aree esterne il che costituisce l’errore di rappresentazione. Inoltre la planimetria catastale del sub 3 riporta l’identificativo errato “particella 405”, da considerarsi un refuso catastale derivante da precedenti

allineamenti non correttamente registrati, sia al catasto terreni che al catasto urbano, infatti la particella 405 con variazione del 07/08/1978 è stata soppressa per modifica di identificativo.

- Per la particella 726 non risulta disponibile la planimetria catastale urbana in quanto trattasi di fabbricato da accertare e si ritiene costituisca essa stessa un disallineamento catastale. Infatti la sua consistenza appare già inclusa nella planimetria catastale attuale del sub 3. Per tale motivo si ritiene che la particella 726 debba essere soppressa ed accorpata alla particella 358 procedendo con una rettifica catastale completa, sia al Catasto Terreni che al Catasto Urbano, per regolarizzare la rappresentazione grafica della corte esclusiva e l'identificativo delle particelle oggetto di stima.

**Il coefficiente globale di zona**, valutando le descrizioni precedentemente esaminate è pari a **1.00**.

### 3- EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

**Il fabbricato residenziale**, in cui è situata l'unità abitativa, è stato edificato in epoca antecedente al 2 settembre 1967, e precisamente è stato costruito in ampliamento nell'anno 1965, mentre la casa originaria (porzione edificio non oggetto di stima) dal quale è stato ampliato risale al 1958.

Il fabbricato si distribuisce su un piano seminterrato e due piani fuori terra ed ospita un totale di tre abitazioni. L'abitazione oggetto di stima ha accesso autonomo a nord-est dalla corte esclusiva (particella 726) ed attraverso la corte della particella 358.

La struttura portante dell'edificio è in muratura di mattoni pieni, i solai sono in latero-cemento. La copertura a falda risulta gravemente danneggiata, causando significative infiltrazioni d'acqua che hanno provocato evidenti danni sia esterni che interni all'abitazione. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate ma presentano parti deteriorate con distacchi di intonaco.

Gli infissi esterni sono datati con portoncino d'ingresso in legno, finestre in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc e doppie finestre in alluminio.

La corte esterna del fabbricato, in prossimità dell'accesso all'abitazione e sul fronte strada, si presenta pavimentata in cemento, mentre la parte della corte esclusiva a nord (particella 726) è parzialmente delimitata da una recinzione in rete metallica vetusta ed è caratterizzata da vegetazione incolta.

Considerate le caratteristiche estrinseche, le condizioni strutturali, le finiture, lo stato di manutenzione e il grado di vetustà, il fabbricato si presenta complessivamente in uno scarso stato conservativo, per il quale si ritengono necessari importanti interventi di ristrutturazione e ripristino.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche del fabbricato residenziale e al suo stato conservativo è possibile assegnare allo stesso un **coefficiente correttivo pari a 0.75.**

#### 4- ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Verificata la documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare, inerente la posizione urbanistica, sono state acquisite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

1. Licenza Edilizia n.46, prot.8623 del 13/09/1958, per la costruzione di una casa di civile abitazione ai piani terra e seminterrato (porzione edificio non oggetto di stima);
2. Licenza Edilizia n.47, prot.3177 del 11/04/1959, per la modifica del tetto della casa di civile abitazione (porzione edificio non oggetto di stima) con rilascio Abitabilità in data 24/11/1959;
3. Licenza di Costruzione n.97 prot.11516 del 19/11/1965, per ampliamento del fabbricato ai piani seminterrato destinato a magazzino e garage (attuale piano terra), e terra destinato a disimpegno, due camere e un bagno (attuale piano primo) pertinenti all'abitazione adiacente non oggetto di stima;
4. Collaudo prot.2613 redatto in data 23/06/1975, riguardante l'ampliamento della casa;
5. Autorizzazione di Abitabilità del 21/03/1978, con verbale di ispezione del 20/03/1978, che attesta e rettifica la corretta ubicazione e destinazione d'uso dell'immobile (piano terra con cucina, sala e bagno e piano primo con due camere), escludendo l'esistenza di un piano seminterrato.

#### DIFFORMITÀ URBANISTICHE

Dal sopralluogo sono emerse le seguenti difformità tra la documentazione urbanistica e lo stato di fatto:

Nello stato di fatto l'abitazione si sviluppa su tre livelli di piano anziché su due livelli previsti, il piano terra presenta un bagno in ampliamento e una scala interna che lo collega al piano primo, le altezze interne attuali sono inferiori a quelle progettuali.

Nel progetto depositato in Comune con Licenza del 1965 erano previsti un piano seminterrato ed un piano terra la cui destinazione ed ubicazione veniva successivamente rettificata dall’Abitabilità del 1978 che non menzionava l’attuale piano seminterrato. L’attuale piano seminterrato nel progetto del 1965 veniva rappresentato come un terrapieno di fondazione privo di aperture e nei prospetti appariva come proseguimento della parete sud della casa. Le modifiche menzionate nel certificato di Abitabilità sono state anche riscontrate nel refuso catastale soppresso del 07/08/1978, in cui non veniva comunque rappresentato il piano seminterrato.

Si ritiene pertanto che le modifiche eseguite ai piani terra e primo non sono configurabili come abuso edilizio, considerate le caratteristiche costruttive, lo stato materico e l'epoca di costruzione dell'edificio (antecedente al 1967), periodo in cui interventi di tale natura erano generalmente considerati regolari senza l'obbligo di un deposito progettuale, e che tali opere fossero preesistenti al sopralluogo per l'agibilità. Mentre il piano seminterrato non trova riscontro nella documentazione urbanistica e tale difformità rappresenta un illecito urbanistico e sismico non sanabile, considerate le normative attualmente vigenti (a meno che non venga effettuata un’analisi più approfondita da uno strutturista). Si evidenzia, tuttavia, l'avvenuto frazionamento dell’unità immobiliare in quanto le stanze del piano primo nella Licenza del 1965 erano pertinenti all’abitazione adiacente.

Si considera che per ottenere la regolarità urbanistica dell'immobile rispetto lo stato autorizzato, sia necessario eseguire un intervento di ripristino per ricostruire la muratura e il rinterro a chiusura del piano seminterrato che di fatto si estende per una superficie totale di circa 57,00mq.

Si stima che le opere edili necessarie per il ripristino, nessuna esclusa, abbiano un costo unitario di circa € 70,00/mq, per un costo complessivo stimabile di € 3.990,00 IVA inclusa.

Si rende inoltre necessario un atto autorizzativo in Sanatoria per l'avvenuto frazionamento dell’unità immobiliare riportando così anche l’esatta rappresentazione grafica dell’edificio e la conseguente variazione catastale, che andrà a risolvere anche lo stato di disallineamento menzionato al punto 6 attraverso un aggiornamento, sia al catasto terreni con tipo mappale che al catasto urbano.

Il costo complessivo stimato per tali adempimenti (comprensivi di sanzione, diritti di segreteria, tributi catastali, spese tecniche, IVA e Cap) ammonta a circa € 5.500,00.

Manca l’Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo è stimato in €250,00 (compresi IVA e Cap).

## 2- DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

### **LOTTO 1**

**“A” ABITAZIONE, identificata al foglio 51 particella n.358 sub 1 + “B” FABBRICATO**

**D'ACCERTARE** identificato al foglio 51, particella 726, sito in via Prati n.95, si sviluppa ai piani seminterrato, terra e primo con accesso principale al piano terra dalla corte esclusiva. I livelli di piano terra e primo sono collegati da una scala interna in muratura con gradini in marmo.

Nello specifico i piani si suddividono come di seguito descritto:

- Piano seminterrato, della superficie lorda di circa 57,00mq ed altezza interna pari a circa 2,10m, è accessibile autonomamente dalla corte tramite gradini in cemento e si suddivide in tre fondaci ed un piccolo portico. Il piano seminterrato, trattandosi di opera abusiva, non viene considerato ai fini della superficie commerciale in quanto soggetto a ripristino;
- Piano terra, con superficie lorda di circa 50,0mq ed altezza interna pari a circa 2,50m, composto dalla zona giorno con ingresso, tinello e bagno. Esternamente è presente l'area di corte esclusiva relativa alla particella 726 di circa 55,00mq (a scomputo della superficie occupata dal fabbricato);
- Piano primo, con superficie lorda di circa 53,00mq ed altezza interna pari a circa 2,90m, composto dalla zona notte con disimpegno e due camere.

Internamente l'unità abitativa si presenta in uno scarso stato conservativo. I fondaci al piano seminterrato sono allo stato grezzo e in pessime condizioni, privi di finiture e impianti, mancano massetti, pavimenti, intonaci, con tubazioni degli impianti a vista. I pavimenti dell'abitazione ai piani terra e primo sono in graniglia, nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno datate. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ma si presentano gravemente ammalorati dalle significative infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura che hanno causato danni evidenti con macchie di umidità, muffa, distacchi di intonaco e dei rivestimenti, i cassettoni in legno degli avvolgibili sono danneggiati. Anche se sono stati eseguiti dall'esecutato piccoli interventi di ripresa, restano tutte le problematiche che saranno risolvibili soltanto con un intervento di ristrutturazione importante.

L'abitazione è dotata degli impianti elettrico, del gas metano e idrico-termosanitario. L'impianto di riscaldamento e acqua calda è costituito da una vecchia caldaia esterna non funzionante collegata a radiatori in ghisa. Al piano terra è presente un camino a legna non funzionante. I contatori del gas e

dell'acqua non sono allacciati e sono posizionati all'esterno dell'abitazione. L'unico contatore attivo è quello dell'energia elettrica situato all'interno.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro e non è soggetta ad IVA.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'abitazione è possibile assegnare un **coefficiente correttivo pari a 0.55.**

#### 10- DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, si riportano di seguito le tabelle di calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

<b>LOTTO 1 "A" – FOGLIO 51 – particella 358 – SUB 3</b>				
<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Sup. Comm. (mq)</b>
TERRA	ABITAZIONE	50,00	1,00	50,00
PRIMO	ABITAZIONE	53,00	1,00	53,00
<b>LOTTO 1 "B" – FOGLIO 51 – particella 726</b>				
<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Sup. Comm. (mq)</b>
TERRA	CORTE ESCLUSIVA	55,00	0,05	2,75
<i>Superficie commerciale totale</i>				<u><b>Circa 105,75</b></u>

#### METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'unità abitativa con corte esclusiva si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi di riferimento sono stati acquisiti attraverso un'indagine di mercato diretta e mediante la consultazione dei dati di compravendita della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Le quotazioni immobiliari utilizzate sono riferite al primo semestre dell'anno 2025 e rappresentano la quotazione che il bene in esame potrebbe ottenere in caso di vendita qualora fosse immesso sul mercato nello stato di fatto, senza interventi di trasformazione o ripristino.

Per l'unità abitativa con corte esclusiva oggetto di stima si desume il seguente prezzo medio di mercato:

- abitazione di tipo economico, in normale stato simile a quella in esame il valore è stimabile in circa € 1050,00 al mq;

Tale valore viene di seguito adeguato mediante l'applicazione del coefficiente correttivo, necessario a riflettere le caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare.

#### COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI MERCATO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere i seguenti coefficienti correttivi del valore unitario:

Lotto 1 - "A" Abitazione + "B" Fabbricato d'accertare: coefficiente correttivo complessivo: **0,41.**

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.75
COEFFICIENTE CORRETTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.55

In base ai valori di riferimento medi al metro quadrato, relativi alla destinazione d'uso, applicando il coefficiente correttivo precedentemente illustrato, si ottiene il seguente valore unitario al metro quadro:

Lotto 1 - "A" Abitazione + "B" Fabbricato d'accertare: il valore unitario corretto al metro quadro è di circa **€430,00;**

#### GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si stima che il più probabile prezzo di mercato dell'abitazione con corte esclusiva oggetto di valutazione, salvo elementi non portati a conoscenza del valutatore, corrisponda al risultato ottenuto moltiplicando il valore unitario corretto per la somma delle superfici commerciali.

Lotto 1 – "A" Abitazione + "B" Fabbricato d'accertare, si stima che il valore di mercato sia di circa € **45.500,00.** Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi a carico del futuro acquirente:

- costi di manodopera e materiali necessari per la messa in pristino delle opere abusive al piano seminterrato, stimabili in € 3.990,00 (IVA inclusa);
- spese tecniche per adeguamento stato urbanistico e catastale dell'immobile, stimabili in € 5.500,00 (IVA e CAP inclusi);
- Attestato di Prestazione Energetica (APE), stimato in €250,00 iva e cap incluse.

**Il valore conclusivo dell'immobile al netto dei costi di regolarizzazione è stimabile in:**

**LOTTO 1 – "A" ABITAZIONE + "B" FABBRICATO D'ACCERTARE: € 35.760,00**

corrispondente al valore della quota di proprietà di 1/1 spettante al Sig. XXXXXXXXXX

## 7 – VERIFICA DELLA PROPRIETA’

All'atto della notifica dei pignoramenti gli immobili era intestato al Sig. ██████████, con diritti di piena proprietà per 1/1, acquisiti con: Atto di Compravendita del 21/07/2005, notaio ██████████ sede Civitanova Marche(MC), Rep.10096, trascritto il 25/07/2005 Registro Particolare 4099 Registro Generale 6705; lo stesso è stato reperito e viene allegato.

A titolo descrittivo si elencano i passaggi di proprietà in ordine cronologico degli immobili oggetto di stima come risulta dai certificati catastali:

Comune di Sant’Elpidio a Mare: foglio 51 - Particella 358 – sub 3

1. ██████████, proprietà per 1/1, derivato da Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Comune di Sant’Elpidio a Mare: foglio 51 - Particella 726

1. ██████████ proprietà per 1/1, derivato da Frazionamento del 01/02/1979 Voltura in atti dal 31/01/1990 Repertorio n.:196357 Sede Porto Sant’Elpidio (FM) Registrazione n. 632 del 20/02/1979 ██████████ (n. 33384;

Comune di Sant’Elpidio a Mare: foglio 51 - Particella 358 – sub 3 e foglio 51 - Particella 726

2. ██████████, proprietà per 1/1, derivato da Atto di Compravendita del 01/02/1979, notaio ██████████ ██████████ sede Porto Sant’Elpidio (FM), Rep.196357, registrazione n.632 in data 20/02/1979 - Voltura n. 1185/1979 in atti dal 27/07/1989 e Voltura n. 33384 in atti dal 31/01/1990;
3. ██████████ proprietà per 1/1, derivato da Atto di Compravendita del 30/03/2004, notaio ██████████ ██████████, sede Porto Sant’Elpidio (FM), Rep. 184344, con Modello Unico n. 1742.1/2004 in atti dal 07/04/2004;
4. ██████████ proprietà per 1/1, derivato da Atto di Compravendita del 21/07/2005, notaio ██████████ ██████████, sede Civitanova Marche(MC), Rep.10096 con Modello Unico n. 4099.1/2005 in atti dal 27/07/2005.

## 8 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE

Le provenienze ventennali sulla proprietà sono state formalizzate con le seguenti trascrizioni:

1. Trascrizione del 26/02/1979, Reg. Generale n.1133, Reg. Particolare n.914, atto di Compravendita notaio ██████████ Repertorio 196357 del 01/02/1979 a favore di ██████████;

2. Trascrizione del 06/04/2004, Reg. Generale n. 2721, Reg. Particolare n. 1742, Scrittura Privata Con Sottoscrizione Autenticata, notaio [REDACTED] Repertorio 184344 del 30/03/2004 a favore di [REDACTED];
3. Trascrizione del 25/07/2005, Reg. Generale n. 6705, Reg. Particolare n. 4099, atto di Compravendita notaio [REDACTED] Repertorio 10096/2698 del 21/07/2005 a favore di [REDACTED]

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento sui beni pignorati gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione del 06/04/2004- Atto Notarile Pubblico del 30/03/2004– Reg. Particolare 654 – Reg. Generale 2722, ipoteca volontaria - derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Capitale € 75.000,00 - soggetto a favore [REDACTED], sede Roma (RM), Codice fiscale [REDACTED]
2. Iscrizione del 25/07/2005- Atto Notarile Pubblico del 21/07/2005– Reg. Particolare 1606 – Reg. Generale 6706, ipoteca volontaria - derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Capitale € 100.000,00- soggetto a favore [REDACTED] sede Milano (MI), Codice fiscale [REDACTED]
3. Trascrizione del 11/08/2023- Atto Giudiziario del 17/07/2023– Reg. Particolare 5548 – Reg. Generale 7663, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - soggetto a favore [REDACTED] sede Conegliano (TV),Codice fiscale [REDACTED]
4. Trascrizione del 10/07/2025- Atto Giudiziario del 17/06/2025– Reg. Particolare 4726 – Reg. Generale 6726, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - soggetto a favore [REDACTED], sede Conegliano (TV),Codice fiscale [REDACTED]

## 9 –TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

I beni pignorati non presentano trascrizioni di domande giudiziali.

## 11 – FORMAZIONE IN LOTTI

I beni pignorati non sono divisibili in lotti trattandosi di unità abitativa con corte esclusiva.

## 12 – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale l'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato.

L'immobile in oggetto non è gravato da vincoli o oneri, non sono emerse spese di natura condominiale poiché non risulta costituito un condominio.

## 13 - ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

I beni pignorati non sono interessati da procedura espropriativa per pubblica utilità.

### *ALLEGATI:*

#### *A- Documenti Catastali:*

- 1. Visure catastali storiche;*
- 2. Estratto di mappa e Planimetrie catastali;*
- 3. Disallineamento catastale – (visure e planimetrie storiche);*
- 4. Titolo di proprietà;*

#### *B- Documenti Amministrativi Comunali:*

- 1. Accesso Atti \_ Comune di Sant'Elpidio a Mare;*
- 2. Certificato stato civile/estratto atto di matrimonio;*

#### *C- Fascicolo Fotografico;*

#### *D- Documentazione Ipotecaria;*

#### *E- Descrizione dei lotti per la pubblicazione dei bandi di vendita;*

#### *F- Perizia di stima redatta in conformità alla protezione dati personali*

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 19/12/2025

Il tecnico incaricato  
Geom. Eleonora Ficiarà