

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Esecuzione Immobiliare n. 98/2020**

**Procedura promossa da:**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis**

**G.E. Dott.ssa Milena Palmisano**



Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Milena Palmisano dell'On.le Tribunale di Fermo.

## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 98/2020

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

Il sottoscritto **Arch. Fernando De Santis**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 84/A e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 10/02/2023, e conseguente giuramento di rito in data 23/03/2023.

### SVOLGIMENTO INCARICO

Viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile

IN PRIMO LUOGO, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE 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.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

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, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 98/2020

• 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.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

**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, 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.

Nell'esecuzione immobiliare n. 98/2020, il creditore procedente [REDACTED] ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Si precisa quindi, secondo quanto richiesto, che sulla base delle verifiche effettuate, la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo superiore a venti anni dalla trascrizione.

Si precisa inoltre, che la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato.

### QUESITO 1

“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;”

### 1) **ABITAZIONE** (agl. 4 part. 36 sub. 3, Monte Urano) – [REDACTED]

#### - Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona R9 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA', DI COMPLETAMENTO (Art. 71,72 N.T.) del Comune di Monte Urano, Via Marco Polo n. 7, accessibile da Via Adriatico; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione posta al piano secondo di una palazzina plurifamiliare della superficie lorda complessiva di mq 163,89 con tre balconi a livello di piano della sup. utile lorda complessiva di mq 41,62 ed un locale adibito a magazzino posto al piano seminterrato di superficie utile lorda pari a mq 9,74;

**confina con:** L'abitazione al piano secondo è libera su tre lati e confinante con il vano scala condominiale sul restante lato sud. Il magazzino al piano seminterrato confina a nord e sud con altre proprietà ed a ovest con un corridoio condominiale, salvo altri.

#### - Dati catastali

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 98/2020

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Monte Urano - foglio n. 4 con la particella n. 36 sub 3 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
4	36	3	A/2	6	8 vani	182 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte 173 m <sup>2</sup>	€ 764,36

### - Descrizione

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina plurifamiliare ed è posta al piano secondo ed al piano seminterrato della stessa.

L'ingresso all'immobile pignorato, avviene percorrendo il vano scala condominiale posto sul lato est del fabbricato ed accessibile a sua volta imboccando Via Marco Polo da Via Adriatico.

L'abitazione al piano secondo si compone di: un ingresso, un corridoio, un ampio salone, una cucina con annesso soggiorno, tre camere da letto, due bagni, due balconi ad ovest ed un balcone ad est che si estende per tutta la facciata e parte di quella nord.

Le finiture dell'appartamento sono di buona qualità, con portoncino d'ingresso in legno, porte interne in legno, infissi esterni in legno e tapparelle in pvc; i pavimenti sono in mattonelle in pietra all'ingresso, nel corridoio e nel salone, in parquet nelle camere da letto ed in gress in tutti gli altri ambienti.

Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate in ogni stanza, inoltre nell'ingresso e nel salone sono rivestite con carta da parati.

L'abitazione è dotata di: impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico, idrico e citofonico, il tutto in buono stato di conservazione.

Il magazzino al piano seminterrato, presenta una sola finestra lato est, pavimentazione in cotto, pareti intonacate e tinteggiate ed impianto elettrico.

## 2) **ABITAZIONE** (agl. 52 part. 221 sub. 7, Sant'Elpidio a Mare) – ██████████

### - Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Galileo Galilei; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un locale uso cantina al piano interrato con superficie lorda complessiva di mq 15,42, una rimessa/deposito al piano terra con superficie lorda complessiva di mq 58,26, ed un'abitazione al piano primo (con accesso al sottotetto non utilizzabile) avente una superficie lorda complessiva di mq 58,26 ed un balcone posto all'ingresso della stessa di superficie lorda complessiva di mq 5,63;

**confina con:** A nord – est con fabbricato di altra proprietà in aderenza, a sud - ovest con magazzino di altra proprietà in aderenza, mentre risulta libero nei lati nord – ovest e sud – est, salvo altri.

### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Sant'Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 221 sub 7 secondo lo schema seguente:



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 98/2020

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
52	221	7	A/4	3	3,5 vani	76 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte 74 m <sup>2</sup>	€ 139,19

### - Descrizione

L'ingresso all'immobile pignorato, avviene imboccando una strada sterrata che si affaccia su via Galileo Galilei.

Il piano terra è accessibile da un'ampia apertura dotata di serranda avvolgibile e si presenta allo stato grezzo. Una volta all'interno, è presenta una botola nel pavimento nell'angolo nord-ovest attraverso la quale, con l'ausilio di una scala rimovibile, è possibile accedere al locale cantina posto al piano interrato.

L'accesso all'abitazione posta al piano primo avviene percorrendo una scala esterna posta a ridosso del prospetto sud-est dell'immobile. Tale abitazione è composta da: un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno, e si presenta in mediocre stato di conservazione.

Il portoncino d'ingresso è in metallo, la pavimentazione in mattonelle di graniglia in ogni stanza, le porte interne in legno e gli infissi (finestre e persiane) in alluminio. Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate in ogni stanza.

Da una botola a soffitto sprovvista di scala, posta nel locale soggiorno, è possibile arrivare al sottotetto non utilizzabile.

L'abitazione è dotata di: impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico ed idrico, il tutto in carente stato manutentivo.

### 3) **GARAGE** (agl. 52 part. 223, Sant'Elpidio a Mare) **DEMOLITO E NON RICOSTRUITO** – [REDACTED]

#### - Ubicazione e confini

L'immobile si trovava in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Galileo Galilei;

**confina con:** A nord-ovest e sud-est con terreno e fabbricato della stessa proprietà ed a nord-est con terreno e fabbricati di altra proprietà, salvo altri.

#### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Sant'Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 223 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
52	223	-	C/6	3	30 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	€ 54,23

### - Descrizione

L'immobile oggetto di pignoramento, secondo quanto riportato nella mappa catastale allegata alla presente relazione, risultava edificato in aderenza alla facciata nord - ovest dell'immobile n. "2)" precedentemente descritto.



In realtà, è una particella di terreno edificabile catastalmente individuata nell'atto di pignoramento come garage che non trova nessun riscontro sia fisico sul terreno che urbanistico, in quanto non presente in nessuna pratica edilizia agli atti del Comune di Sant'Elpidio a Mare.

**4) TERRENO** (fgl. 52 part. 220, Sant'Elpidio a Mare) – [REDACTED]

- Ubicazione e confini

Il terreno oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Galileo Galilei;

Tale particella di terreno, è soggetta a servitù di passaggio in favore delle particelle nn. 221, 393, 223, 224, 279 e 632 f. 52 di detto Comune.

**confina con:** Terreni e fabbricati di altra proprietà, salvo altri.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 220 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Destinazione	Superficie catastale
52	220	-	-	-	STRADE PUBBL.	100 m <sup>2</sup>

**5) TERRENO** (fgl. 52 part. 224, Sant'Elpidio a Mare) – [REDACTED]

- Ubicazione e confini

Il terreno oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona TA – TESSUTO AGRICOLO (Art. 58 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare e ricade nell'ambito della "FASCIA DI RISPETTO ELETTRRODOTTI" e nel "LIMITE DI TUTELA ORIENTATA DEL CENTRO STORICO (Art. 46c N.d.A.)" per una superficie di mq 1.825.

La restante porzione di superficie equivalente a mq 252, risulta direttamente edificabile ai sensi del P.R.G., ma impossibile se si rispettano le distanze tra i confini e i fabbricati; pertanto potrebbe essere utilizza solo per l'ampliamento volumetrico degli edifici confinanti.

Ricade in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) ed è soggetta a servitù di passaggio in favore delle particelle nn. 223 e 393 f. 52 di detto Comune.

**confina con:** A sud – est con fabbricati di altra e stessa proprietà e in tutti gli altri lati con appezzamenti di terreno di altra proprietà, salvo altri.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 224 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Qualità	Superficie catastale	R.D.	R.A.
52	224	-	-	3	Seminativo	2.077 m <sup>2</sup>	€ 8,58	€ 11,80



**6) TERRENO** (fgl. 52 part. 279, Sant'Elpidio a Mare) – [REDACTED]

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, a ridosso di Via Galileo Galilei in quanto **trattasi di strada sterrata privata sulla quale insiste una servitù di passaggio consolidatasi nel tempo, a servizio dei seguenti immobili: particella di terreno agricolo censita al f. 52 part. 224 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, particella di terreno edificabile (catastalmente individuata come garage) censita al f. 52 part. 223 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, fabbricato censito al f. 52 part. 221 sub. 7 del Comune di Sant'Elpidio a Mare e terreno censito al f. 52 part. 220 del Comune di Sant'Elpidio a Mare (catastalmente strada pubblica, in realtà corte della part. 221 sub. 7 f. 52).**

**confina con:** A nord - ovest con immobili di altra e stessa proprietà, nord – est e sud - ovest con immobili di altra proprietà ed a sud – est con Via Galileo Galilei, salvo altri.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 279 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Qualità	Superficie catastale	R.D.	R.A.
52	279	-	-	3	Semin. Arbor.	150 m <sup>2</sup>	€ 0,62	€ 0,85

**Formazione dei LOTTI**

Ai fini della vendita, per i beni oggetto di perizia di stima siti nei comuni di Monte Urano e Sant'Elpidio a Mare, si è optato per effettuare la vendita degli stessi in **3 (tre) Lotti**.

**In definitiva si propone la vendita degli immobili pignorati in tre Lotti, come di seguito individuati:**

# LOTTO A

## ABITAZIONE – [REDACTED]

(Monte Urano, Via Marco Polo n. 7)

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona R9 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA', DI COMPLETAMENTO (Art. 71,72 N.T.) del Comune di Monte Urano, Via Marco Polo n. 7, accessibile da Via Adriatico; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione posta al piano secondo di una palazzina plurifamiliare della superficie lorda complessiva di mq 163,89 con tre balconi a livello di piano della sup. utile lorda complessiva di mq 41,62 ed un locale adibito a magazzino posto al piano seminterrato di superficie utile lorda pari a mq 9,74;

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



**confina con:** L'abitazione al piano secondo è libera su tre lati e confinante con il vano scala condominiale sul restante lato sud. Il magazzino al piano seminterrato confina a nord e sud con altre proprietà ed a ovest con un corridoio condominiale, salvo altri.

### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Monte Urano - foglio n. 4 con la particella n. 36 sub 3 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
4	36	3	A/2	6	8 vani	182 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte 173 m <sup>2</sup>	€ 764,36

### - Descrizione

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina plurifamiliare ed è posta al piano secondo ed al piano seminterrato della stessa.

L'ingresso all'immobile pignorato, avviene percorrendo il vano scala condominiale posto sul lato est del fabbricato ed accessibile a sua volta imboccando Via Marco Polo da Via Adriatico.

L'abitazione al piano secondo si compone di: un ingresso, un corridoio, un ampio salone, una cucina con annesso soggiorno, tre camere da letto, due bagni, due balconi ad ovest ed un balcone ad est che si estende per tutta la facciata e parte di quella nord.

Le finiture dell'appartamento sono di buona qualità, con portoncino d'ingresso in legno, porte interne in legno, infissi esterni in legno e tapparelle in pvc; i pavimenti sono in mattonelle in pietra all'ingresso, nel corridoio e nel salone, in parquet nelle camere da letto ed in gress in tutti gli altri ambienti.

Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate in ogni stanza, inoltre nell'ingresso e nel salone sono rivestite con carta da parati.

L'abitazione è dotata di: impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico, idrico e citofonico, il tutto in buono stato di conservazione.

Il magazzino al piano seminterrato, presenta una sola finestra lato est, pavimentazione in cotto, pareti intonacate e tinteggiate ed impianto elettrico.

# LOTTO B

## ABITAZIONE —

(Sant'Elpidio a Mare, Via Galileo Galilei)

### - Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Galileo Galilei; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un locale uso cantina al piano interrato con superficie lorda complessiva di mq 15,42, una rimessa/deposito al piano terra con superficie lorda complessiva di mq 58,26, ed un'abitazione al piano primo (con accesso al sottotetto non utilizzabile) avente una

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 98/2020

superficie lorda complessiva di mq 58,26 ed un balcone posto all'ingresso della stessa di superficie lorda complessiva di mq 5,63;

**confina con:** A nord – est con fabbricato di altra proprietà in aderenza, a sud - ovest con magazzino di altra proprietà in aderenza, mentre risulta libero nei lati nord – ovest e sud – est, salvo altri.

### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Sant'Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 221 sub 7 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
52	221	7	A/4	3	3,5 vani	76 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte 74 m <sup>2</sup>	€ 139,19

### - Descrizione

L'ingresso all'immobile pignorato, avviene imboccando una strada sterrata che si affaccia su via Galileo Galilei.

Il piano terra è accessibile da un'ampia apertura dotata di serranda avvolgibile e si presenta allo stato grezzo. Una volta all'interno, è presenta una botola nel pavimento nell'angolo nord-ovest attraverso la quale, con l'ausilio di una scala rimovibile, è possibile accedere al locale cantina posto al piano interrato.

L'accesso all'abitazione posta al piano primo avviene percorrendo una scala esterna posta a ridosso del prospetto sud-est dell'immobile. Tale abitazione è composta da: un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno, e si presenta in mediocre stato di conservazione.

Il portoncino d'ingresso è in metallo, la pavimentazione in mattonelle di graniglia in ogni stanza, le porte interne in legno e gli infissi (finestre e persiane) in alluminio. Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate in ogni stanza.

Da una botola a soffitto sprovvista di scala, posta nel locale soggiorno, è possibile arrivare al sottotetto non utilizzabile.

L'abitazione è dotata di: impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico ed idrico, il tutto in carente stato manutentivo.

**GARAGE** —   
(DEMOLITO E NON RICOSTRUITO - Sant'Elpidio a Mare, Via Galileo Galilei)

### - Ubicazione e confini

L'immobile si trovava in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Galileo Galilei;

**confina con:** A nord-ovest e sud-est con terreno e fabbricato della stessa proprietà ed a nord-est con terreno e fabbricati di altra proprietà, salvo altri.



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 98/2020

### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Sant'Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 223 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
52	223	-	C/6	3	30 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	€ 54,23

### - Descrizione

L'immobile oggetto di pignoramento, secondo quanto riportato nella mappa catastale allegata alla presente relazione, risultava edificato in aderenza alla facciata nord - ovest dell'immobile n. "2)" precedentemente descritto.

**In realtà, è una particella di terreno edificabile catastalmente individuata nell'atto di pignoramento come garage che non trova nessun riscontro sia fisico sul terreno che urbanistico, in quanto non presente in nessuna pratica edilizia agli atti del Comune di Sant'Elpidio a Mare.**

## TERRENO —

(Sant'Elpidio a Mare, Via Galileo Galilei)

### - Ubicazione e confini

Il terreno oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Galileo Galilei;

**Tale particella di terreno, è soggetta a servitù di passaggio in favore delle particelle nn. 221, 393, 223, 224, 279 e 632 f. 52 di detto Comune.**

**confina con:** Terreni e fabbricati di altra proprietà, salvo altri.

### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 220 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Destinazione	Superficie catastale
52	220	-	-	-	STRADE PUBB	100 m <sup>2</sup>

## TERRENO —

(Sant'Elpidio a Mare, Via Galileo Galilei)

### - Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, a ridosso di Via Galileo Galilei in quanto **trattasi di strada sterrata privata sulla quale insiste una servitù di passaggio consolidatasi nel tempo, a servizio dei seguenti immobili: particella di terreno agricolo censita al f. 52 part. 224 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, particella di terreno edificabile (catastalmente individuata come garage) censita al f. 52 part. 223 del Comune di Sant'Elpidio**

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



a Mare, fabbricato censito al f. 52 part. 221 sub. 7 del Comune di Sant'Elpidio a Mare e terreno censito al f. 52 part. 220 del Comune di Sant'Elpidio a Mare (catastralmente strada pubblica, in realtà corte della part. 221 sub. 7 f. 52).

**confina con:** A nord - ovest con immobili di altra e stessa proprietà, nord – est e sud - ovest con immobili di altra proprietà ed a sud – est con Via Galileo Galilei, salvo altri.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 279 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Qualità	Superficie catastale	R.D.	R.A.
52	279	-	-	3	Semin. Arbor.	150 m <sup>2</sup>	€ 0,62	€ 0,85

# LOTTO C

## TERRENO —

(Sant'Elpidio a Mare, Via Galileo Galilei)

- Ubicazione e confini

Il terreno oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona TA – TESSUTO AGRICOLO (Art. 58 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare e ricade nell'ambito della "FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI" e nel "LIMITE DI TUTELA ORIENTATA DEL CENTRO STORICO (Art. 46c N.d.A.)" per una superficie di mq 1.825.

La restante porzione di superficie risulta edificabile e si estende per mq 252; ricade in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) ed è soggetta a servitù di passaggio in favore delle particelle nn. 223 e 393 f. 52 di detto Comune.

**confina con:** A sud – est con fabbricati di altra e stessa proprietà e in tutti gli altri lati con appezzamenti di terreno di altra proprietà, salvo altri.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 224 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Qualità	Superficie catastale	R.D.	R.A.
52	224	-	-	3	Seminativo	2.077 m <sup>2</sup>	€ 8,58	€ 11,80



**QUESITO 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;”

Gli immobili pignorati, quello censito al f. 4 part. 36 sub. 4 del Comune di Monte Urano e quello censito al f. 52 part. 221 sub. 7 del Comune di Sant’Elpidio a Mare di proprietà della [REDACTED] per 1/1, sono adibiti a civile abitazione. Pertanto se sono soggetti all’imposizione I.V.A. così come previsto dall’art. 10 comma 8 bis del D.P.R. 633/72, lo sono in funzione di una serie di circostanze derivanti da situazioni contabili della proprietà e della parte acquirente, che il sottoscritto CTU non è in grado di specificare.

Si precisa che sono ampiamente passati cinque anni dall’ultimazione della costruzione e dal ripristino.

**QUESITO 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;”

La costruzione del fabbricato ad uso abitativo censito nel N.C.F. del Comune di Monte Urano al f. 4 part. 36 sub. 3 è iniziata nell’anno 1973 e terminata nel 1978.

La costruzione del fabbricato ad uso abitativo censito nel N.C.F. del Comune di Sant’Elpidio a Mare al f. 52 part. 221 sub. 7 è sicuramente antecedente al 1965 in quanto la prima “LICENZA DI COSTRUZIONE” su detto immobile risale al 29/05/1965.

**QUESITO 4**

“ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente 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;”

**MONTE URANO:**

L’immobile pignorato sito in Monte Urano è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- “LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI” prat. n. 459 prot. n. 1885 del 14/07/1973;
- “AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA’” del 27/12/1978, prat. n. 459;
- “CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA” n. 2 del 22/01/2001, prot. n. 914, Pratica Edil. n. 189/2000;
- “CILA per interventi di edilizia libera” prot. n. 3436 del 20/03/2017;
- “CILA” prot. n. 16947 del 29/12/2021;

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



- “CILA” prot. n. 5195 del 21/04/2022.

Non risultano domande di sanatorie edilizie in corso per l’immobile pignorato.

L’immobile pignorato risulta conforme ai titoli abilitativi con il quale è stato realizzato o successivamente modificati.

### SANT’ELPIDIO A MARE:

L’immobile pignorato sito in Sant’Elpidio a Mare è stato realizzato sicuramente antecedente al 1965. Dalla ricerca effettuata presso gli archivi comunali, non è emerso nessun titolo abilitativo che attesti l’originaria edificazione dello stesso.

È emersa pertanto la seguente documentazione:

- “LICENZA DI COSTRUZIONE” prot. n. 4751 del 29/05/1965;
- “LICENZA DI COSTRUZIONE” prot. n. 2660 del 08/07/1968;
- “CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITA’ EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA” Prat. n. 97/86 Prot. n. 4630 del 21/08/1986;
- “P.D.C.” per sanatoria edilizia n. 129/05 Prot. n. 26143 del 17/12/2004.

Per il fabbricato non sono state presentate Istanze di condono ai sensi delle L. 47/85, ma dall’indagine urbanistica eseguita dal sottoscritto CTU, si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

- Presenza di un piccolo locale interrato, accessibile da una botola nel pavimento, nell’angolo nord – ovest del fabbricato ad uso cantina;
- Tamponatura di tutte le aperture verso l’esterno al piano terra, compresa la porta del ripostiglio ricavato al di sotto del vano scala esterno, ad eccezione di quella d’ingresso al piano dotata di serranda avvolgibile;
- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo;
- Piccole modifiche dimensionali delle aperture (finestre) sui prospetti nord-ovest e sud-ovest al piano primo;
- Diverso dimensionamento della scala esterno di accesso al piano primo e relativo balcone.

Le predette irregolarità sono tutte sanabili ai sensi dell’art. 36 e 37 del DPR 380/2001

I costi stimati necessari per la sanatoria, secondo quanto riferito dal funzionario comunale, sono i seguenti:

- Per il locale interrato:
  - Oneri di urbanizzazione primaria:  $(7,08 \text{ €/mc} * 8,37 \text{ mc} (1/4 \text{ del volume totale})) * 2 = \text{€ } 118,52$ ;
  - Oneri di urbanizzazione secondaria:  $(6,36 \text{ €/mc} * 8,37 \text{ mc} (1/4 \text{ del volume totale})) * 2 = \text{€ } 106,47$ ;
  - Costo di costruzione:  $[(280,00 \text{ €/mq} * 9,25 \text{ mq} (s.u.l. al 60\%)) * 0,10] * 2 = \text{€ } 518,00$
- Altri costi:
  - € 516,00 di sanzione per modifiche prospettiche;
  - € 516,00 di sanzione per modifiche distributive interne;
  - € 60,00 di diritti di segreteria;
  - € 32,00 di marche da bollo;
  - € 5.000,00 spese tecniche ed oneri compresi;

Quindi complessivamente: **€ 6.866,99** per oneri e spese tecniche compresi.



## QUESITO 5

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

Il certificato di destinazione urbanistica per i terreni siti nel Comune di Sant’Elpidio a Mare, verrà integrato entro qualche giorno dalla presentazione della presente, in quanto ancora in fase di redazione da parte del Comune.

## QUESITO 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 ostantive;”

### Immobile “1” Abitazione di tipo civile:

L’immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Monte Urano - foglio n. 4 con la particella n. 36 sub. 3 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
4	36	3	A/2	6	8 vani	182 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte 173 m <sup>2</sup>	€ 764,36

**confina con:** L’abitazione al piano secondo è libera su tre lati e confinante con il vano scala condominiale sul restante lato sud. Il magazzino al piano seminterrato confina a nord e sud con altre proprietà ed a ovest con un corridoio condominiale, salvo altri.

### Immobile “2” Abitazione di tipo popolare:

L’immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Sant’Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 221 sub. 7 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
52	221	7	A/4	3	3,5 vani	76 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte 74 m <sup>2</sup>	€ 139,19

**confina con:** A nord – est con fabbricato di altra proprietà in aderenza, a sud - ovest con magazzino di altra proprietà in aderenza, mentre risulta libero nei lati nord – ovest e sud – est, salvo altri.

### Immobile “3” Garage (DEMOLITO E NON RICOSTRUITO):

L’immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Sant’Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 223 secondo lo schema seguente:



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 98/2020

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
52	223	-	C/6	3	30 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	€ 54,23

**confina con:** A nord-ovest e sud-est con terreno e fabbricato della stessa proprietà ed a nord-est con terreno e fabbricati di altra proprietà, salvo altri.

### Immobile “4” Terreno:

L’immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Sant’Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 220 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Destinazione	Superficie catastale
52	220	-	-	-	STRADE PUBBL.	100 m <sup>2</sup>

**confina con:** Terreni e fabbricati di altra proprietà, salvo altri.

### Immobile “5” Terreno:

L’immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Sant’Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 224 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Qualità	Superficie catastale	R.D.	R.A.
52	224	-	-	3	Seminativo	2.077 m <sup>2</sup>	€ 8,58	€ 11,80

**confina con:** A sud – est con fabbricati di altra e stessa proprietà e in tutti gli altri lati con appezzamenti di terreno di altra proprietà, salvo altri.

### Immobile “6” Terreno:

L’immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Sant’Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 279 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Qualità	Superficie catastale	R.D.	R.A.
52	279	-	-	3	Semin. Arbor.	150 m <sup>2</sup>	€ 0,62	€ 0,85

**confina con:** A nord - ovest con immobili di altra e stessa proprietà, nord – est e sud - ovest con immobili di altra proprietà ed a sud – est con Via Galileo Galilei, salvo altri.

#### QUESITO 7

“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 di un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 divisionale;”



**IMMOBILE SITO IN MONTE URANO:**

All'atto della notifica dei pignoramenti, [REDACTED] risultava proprietaria per 1/1 dell'immobile pignorato in forza di "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA" repertorio 15122/5265 del 01/10/2007. Con tale atto, [REDACTED] vendeva a [REDACTED] la quota di proprietà di 1/1 dell'immobile censito al f. 14 part. 36 sub. 3 nel Comune di Monte Urano.

**IMMOBILI SITI IN SANT'ELPIDIO A MARE:**

All'atto della notifica dei pignoramenti, [REDACTED] risultava proprietaria per 1/1 degli immobili pignorati in forza di "ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI" repertorio 235/2005 del 02/08/2005. Con tale atto, la proprietà di detti immobili, per 1/2 del [REDACTED] e per 1/2 della [REDACTED] passava a [REDACTED] per 1/1.

**QUESITO 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 opponibili all'acquirente."

**Provenienza:**

**ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCIZIONE PIGNORAMENTI**

**- Foglio 4 part. 36 sub. 3 (Comune di Monte Urano):**

1. TRASCRIZIONE del 28/06/2000 - Registro Particolare 2941 Registro Generale 4406 Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 70/2000 del 02/06/2000 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
2. ANNOTAZIONE del 26/07/2000 - Registro Particolare 618 Registro Generale 5097 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 70 del 02/06/2000 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1019 del 1986
3. ANNOTAZIONE del 26/07/2000 - Registro Particolare 619 Registro Generale 5098 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 70 del 02/06/2000 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 210 del 1988
4. ANNOTAZIONE del 26/07/2000 - Registro Particolare 622 Registro Generale 5101 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 70 del 02/06/2000 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 178 del 1193
5. ANNOTAZIONE del 26/07/2000 - Registro Particolare 623 Registro Generale 5102 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 70 del 02/06/2000 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1744 del 1993
6. ISCRIZIONE del 30/10/2000 - Registro Particolare 1511 Registro Generale 7201 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 139131/15705 del 23/10/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 98/2020

1. Annotazione n. 462 del 09/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  7. ISCRIZIONE del 06/12/2001 - Registro Particolare 1633 Registro Generale 8944 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 11574 del 04/12/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 463 del 09/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  8. ISCRIZIONE del 06/12/2001 - Registro Particolare 1634 Registro Generale 8945 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 11574 del 04/12/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 464 del 09/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  9. ISCRIZIONE del 06/12/2001 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 8946 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 11574 del 04/12/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 465 del 09/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  10. TRASCRIZIONE del 18/06/2004 - Registro Particolare 3292 Registro Generale 5418 Pubblico ufficiale [REDACTED] - UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 703/2004 del 07/06/2004  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 466 del 09/03/2007 (CANCELLAZIONE)
  11. TRASCRIZIONE del 16/11/2006 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 11651 Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 238/2006 del 17/10/2006 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
  12. TRASCRIZIONE del 04/10/2007 - Registro Particolare 6077 Registro Generale 10556 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15122/5265 del 01/10/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
  13. ISCRIZIONE del 04/10/2007 - Registro Particolare 2511 Registro Generale 10557 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15123/5266 del 01/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  14. ISCRIZIONE del 10/05/2010 - Registro Particolare 863 Registro Generale 3553 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19052/8413 del 06/05/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  15. TRASCRIZIONE del 02/10/2020 - Registro Particolare 4552 Registro Generale 6295 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI FERMO Repertorio 1132 del 15/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  16. TRASCRIZIONE del 06/05/2022 - Registro Particolare 2917 Registro Generale 3918 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 43907/20266 del 28/04/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **Foglio 52 part. 220 (Comune di Sant'Elpidio a Mare):**
1. TRASCRIZIONE del 09/11/1991 - Registro Particolare 5397 Registro Generale 7429 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 02/11/1991  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 1520 del 19/11/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)
    2. Annotazione n. 1553 del 19/11/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 98/2020

2. TRASCRIZIONE del 09/11/1991 - Registro Particolare 5398 Registro Generale 7430 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 25/10/1991  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1554 del 19/11/2005 (CANCELLAZIONE)
3. TRASCRIZIONE del 02/09/2005 - Registro Particolare 4806 Registro Generale 7770  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
4. ANNOTAZIONE del 19/11/2005 - Registro Particolare 1550 Registro Generale 10375  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 686 del 1986
5. ANNOTAZIONE del 19/11/2005 - Registro Particolare 1552 Registro Generale 10377  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 321 del 1991
6. ANNOTAZIONE del 19/11/2005 - Registro Particolare 1553 Registro Generale 10378  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5397 del 1991
7. ISCRIZIONE del 25/06/2009 - Registro Particolare 1165 Registro Generale 5362 Pubblico ufficiale  
[REDACTED] Repertorio 17745/7342 del 23/06/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 661 del 20/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. TRASCRIZIONE del 02/10/2020 - Registro Particolare 4552 Registro Generale 6295 Pubblico ufficiale  
TRIBUNALE CIVILE DI FERMO Repertorio 1132 del 15/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### - Foglio 52 part. 221 sub. 7 (Comune di Sant'Elpidio a Mare):

1. TRASCRIZIONE del 02/09/2005 - Registro Particolare 4806 Registro Generale 7770  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
2. ANNOTAZIONE del 19/11/2005 - Registro Particolare 1550 Registro Generale 10375  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 686 del 1986
3. ANNOTAZIONE del 19/11/2005 - Registro Particolare 1552 Registro Generale 10377  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 321 del 1991
4. ANNOTAZIONE del 19/11/2005 - Registro Particolare 1553 Registro Generale 10378  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5397 del 1991

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 98/2020

5. ISCRIZIONE del 25/06/2009 - Registro Particolare 1165 Registro Generale 5362 Pubblico ufficiale  
[REDACTED] Repertorio 17745/7342 del 23/06/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 661 del 20/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 10/05/2010 - Registro Particolare 863 Registro Generale 3553 Pubblico ufficiale  
[REDACTED] Repertorio 19052/8413 del 06/05/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
7. TRASCRIZIONE del 02/10/2020 - Registro Particolare 4552 Registro Generale 6295 Pubblico ufficiale  
TRIBUNALE CIVILE DI FERMO Repertorio 1132 del 15/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
8. TRASCRIZIONE del 06/05/2022 - Registro Particolare 2917 Registro Generale 3918 Pubblico ufficiale  
[REDACTED] Repertorio 43907/20266 del 28/04/2022 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA

### - Foglio 52 part. 223 (Comune di Sant'Elpidio a Mare):

1. TRASCRIZIONE del 02/09/2005 - Registro Particolare 4806 Registro Generale 7770  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
2. ANNOTAZIONE del 19/11/2005 - Registro Particolare 1550 Registro Generale 10375  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 686 del 1986
3. ANNOTAZIONE del 19/11/2005 - Registro Particolare 1552 Registro Generale 10377  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 321 del 1991
4. ANNOTAZIONE del 19/11/2005 - Registro Particolare 1553 Registro Generale 10378  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5397 del 1991
5. ISCRIZIONE del 25/06/2009 - Registro Particolare 1165 Registro Generale 5362 Pubblico ufficiale  
[REDACTED] Repertorio 17745/7342 del 23/06/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 661 del 20/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 10/05/2010 - Registro Particolare 863 Registro Generale 3553 Pubblico ufficiale  
[REDACTED] Repertorio 19052/8413 del 06/05/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
7. TRASCRIZIONE del 02/10/2020 - Registro Particolare 4552 Registro Generale 6295 Pubblico ufficiale  
TRIBUNALE CIVILE DI FERMO Repertorio 1132 del 15/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 98/2020

8. TRASCRIZIONE del 06/05/2022 - Registro Particolare 2917 Registro Generale 3918 Pubblico ufficiale  
[REDACTED] Repertorio 43907/20266 del 28/04/2022 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA

**- Foglio 52 part. 224 (Comune di Sant’Elpidio a Mare):**

1. TRASCRIZIONE del 09/11/1991 - Registro Particolare 5397 Registro Generale 7429 Pubblico ufficiale  
UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 02/11/1991  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1520 del 19/11/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
2. Annotazione n. 1553 del 19/11/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 09/11/1991 - Registro Particolare 5398 Registro Generale 7430 Pubblico ufficiale  
UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 25/10/1991  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1554 del 19/11/2005 (CANCELLAZIONE)
3. TRASCRIZIONE del 02/09/2005 - Registro Particolare 4806 Registro Generale 7770  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
4. ANNOTAZIONE del 19/11/2005 - Registro Particolare 1550 Registro Generale 10375  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 686 del 1986
5. ANNOTAZIONE del 19/11/2005 - Registro Particolare 1552 Registro Generale 10377  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 321 del 1991
6. ANNOTAZIONE del 19/11/2005 - Registro Particolare 1553 Registro Generale 10378  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5397 del 1991
7. ISCRIZIONE del 25/06/2009 - Registro Particolare 1165 Registro Generale 5362 Pubblico ufficiale  
[REDACTED] Repertorio 17745/7342 del 23/06/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 661 del 20/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. ISCRIZIONE del 10/05/2010 - Registro Particolare 863 Registro Generale 3553 Pubblico ufficiale  
[REDACTED] Repertorio 19052/8413 del 06/05/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
9. TRASCRIZIONE del 02/10/2020 - Registro Particolare 4552 Registro Generale 6295 Pubblico ufficiale  
TRIBUNALE CIVILE DI FERMO Repertorio 1132 del 15/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 98/2020

10. TRASCRIZIONE del 06/05/2022 - Registro Particolare 2917 Registro Generale 3918 Pubblico ufficiale  
[REDACTED] Repertorio 43907/20266 del 28/04/2022  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **Foglio 52 part. 279 (Comune di Sant’Elpidio a Mare):**

1. TRASCRIZIONE del 09/11/1991 - Registro Particolare 5397 Registro Generale 7429 Pubblico ufficiale  
UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 02/11/1991  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1520 del 19/11/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)
  2. Annotazione n. 1553 del 19/11/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 09/11/1991 - Registro Particolare 5398 Registro Generale 7430 Pubblico ufficiale  
UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 25/10/1991  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:
  2. Annotazione n. 1554 del 19/11/2005 (CANCELLAZIONE)
3. TRASCRIZIONE del 02/09/2005 - Registro Particolare 4806 Registro Generale 7770  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
4. ANNOTAZIONE del 19/11/2005 - Registro Particolare 1550 Registro Generale 10375  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 686 del 1986
5. ANNOTAZIONE del 19/11/2005 - Registro Particolare 1552 Registro Generale 10377  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 321 del 1991
6. ANNOTAZIONE del 19/11/2005 - Registro Particolare 1553 Registro Generale 10378  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 235/2005 del 02/08/2005  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5397 del 1991
7. ISCRIZIONE del 25/06/2009 - Registro Particolare 1165 Registro Generale 5362 Pubblico ufficiale  
[REDACTED] Repertorio 17745/7342 del 23/06/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
  2. Annotazione n. 661 del 20/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. ISCRIZIONE del 10/05/2010 - Registro Particolare 863 Registro Generale 3553 Pubblico ufficiale  
[REDACTED] Repertorio 19052/8413 del 06/05/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
9. TRASCRIZIONE del 02/10/2020 - Registro Particolare 4552 Registro Generale 6295 Pubblico ufficiale  
TRIBUNALE CIVILE DI FERMO Repertorio 1132 del 15/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 98/2020

10. TRASCRIZIONE del 06/05/2022 - Registro Particolare 2917 Registro Generale 3918 Pubblico ufficiale  
[REDACTED] Repertorio 43907/20266 del 28/04/2022  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

### QUESITO 9

“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.”

Non esistono altre trascrizioni di domande giudiziali sui beni oggetto di esecuzione immobiliare posterio alla data di trascrizione del “VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE” (R.P. 4552, R.G. 6295 – Repertorio 1132 del 15/09/2020).

### QUESITO 10

“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;”

### metodo di stima:

Lo scopo della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale dei beni alla data odierna.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il mio compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Procederò quindi alla stima col metodo del confronto che si applicherà attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima, ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di fabbricati simili a quello da stimare, effettivamente avvenuti in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi praticati in zona attraverso una capillare ricerca su agenzie immobiliari, professionisti della zona, privati; **i valori accertati sono sempre riferiti all'unità di consistenza (superficie commerciale), in particolare al mq. di superficie lorda.**

### **Immobile “1”: Abitazione di tipo civile nel Comune di Monte Urano (FM)**

**- Foglio n. 4, Particella 36, sub 3**

Individuazione Superfici:

- |                                      |                  |             |
|--------------------------------------|------------------|-------------|
| - superficie lorda appartamento p. 2 | mq 163,89 x 1,00 | = mq 163,89 |
| - superficie lorda balconi p. 2      | mq 41,62 x 0,33  | = mq 13,73  |

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 98/2020

- superficie lorda magazzino piano S.1  $\frac{\text{mq } 9,74 \times 0,50}{\text{totale sup. commerciale mq } 182,49} = \text{mq } 4,87$

Valore di riferimento unitario:  $1.225 \text{ €/mq} \times 0,695$  (coeff. di vetustà) = € 851,38 €/mq

$$\text{€/mq } 851,38 \times \text{mq } 182,49 = \text{€ } 155.368,34$$

**Arrotondati ad € 155.000,00**

**Prezzo a base d'asta € 155.000,00 (euro centocinquantacinquemila/00)**

### **Immobile "2": Abitazione di tipo popolare nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) - Foglio n. 52, Particella 221, sub 7**

Individuazione Superfici:

- superficie lorda cantina piano interrato  $\text{mq } 15,42 \times 0,20 = \text{mq } 3,08$   
- superficie lorda cantina piano terra  $\text{mq } 58,26 \times 0,50 = \text{mq } 29,13$   
- superficie lorda appartamento p. primo  $\text{mq } 58,26 \times 1,00 = \text{mq } 58,26$   
- superficie lorda balcone p. primo  $\frac{\text{mq } 5,63 \times 0,33}{\text{totale sup. commerciale mq } 92,33} = \text{mq } 1,86$

Valore di riferimento unitario:  $770 \text{ €/mq} \times 0,83$  (coeff. di vetustà) = € 639,10 €/mq

$$\text{€/mq } 639,10 \times \text{mq } 92,33 = \text{€ } 59.008,10$$

**Arrotondati ad € 59.000,00**

**Prezzo a base d'asta € 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00)**

### **Immobile "3": Garage (DEMOLITO E NON RICOSTRUITO) nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) - Foglio n. 52, Particella 223**

**Tale fabbricato viene valutato come superficie edificabile in quanto risulta demolito e non più ricostruito.**

Individuazione Superfici:

- superficie part. 223  $\frac{\text{mq } 30,00 \times 1,00}{\text{totale sup. commerciale mq } 30,00} = \text{mq } 30,00$

Valore di riferimento unitario: 70,00 €/mq

$$\text{€/mq } 70,00 \times \text{mq } 30,00 = \text{€ } 210,00$$

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



Arrotondati ad € 210,00

**Prezzo a base d'asta € 210,00 (euro duecentodieci/00)**

**Immobile "4": Terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM)  
- Foglio n. 52, Particella 220**

Individuazione Superfici:

- superficie part. 220  $\frac{\text{mq } 100,00 \times 1,00}{\text{totale sup. commerciale mq } 100,00} = \text{mq } 100,00$

Valore di riferimento unitario: 2,00 €/mq

€/mq 2,00 x mq 100,00 = € 200,00

Arrotondati ad € 200,00

**Prezzo a base d'asta € 200,00 (euro duecento/00)**

**Immobile "5": Terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM)  
- Foglio n. 52, Particella 224**

Individuazione Superficie edificabile:

- superficie edificabile part. 224  $\frac{\text{mq } 252,00 \times 1,00}{\text{totale sup. commerciale mq } 252,00} = \text{mq } 252,00$

Valore di riferimento unitario: 70,00 €/mq

€/mq 70,00 x mq 252,00 = € 17.640,00

**Arrotondati ad € 17.640,00**

Individuazione Superficie agricola:

- superficie agricola part. 224  $\frac{\text{mq } 1.825,00 \times 1,00}{\text{totale sup. commerciale mq } 1.825,00} = \text{mq } 1.825,00$

Valore di riferimento unitario: 2,50 €/mq

€/mq 2,50 x mq 1.825,00 = € 4.562,50



**Arrotondati ad € 4.560,00**

**Prezzo a base d'asta € 22.200,00 (euro ventiduemiladuecento/00)**

**Immobile "6": Terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM)  
- Foglio n. 52, Particella 279**

Individuazione Superfici:

- superficie part. 279  $\frac{\text{mq } 150,00 \times 1,00}{\text{totale sup. commerciale mq } 150,00} = \text{mq } 150,00$

Valore di riferimento unitario: 2,00 €/mq

€/mq 2,00 x mq 150,00 = € 300,00

**Arrotondati ad € 300,00**

**Prezzo a base d'asta € 300,00 (euro trecento/00)**

**QUESITO 11**

**"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"**

Ai fini della vendita all'incanto degli immobili sopra descritti, tenuto conto delle loro caratteristiche organiche, della loro consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, lo scrivente perito ritiene, che sia giustificata la vendita in **n. 3 (tre) Lotti**:

**LOTTO A**

**1- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE sita nel Comune di Monte Urano (FM) –**

- N.C.E.U. Foglio n. 4, Particella 36, sub. 3

**Prezzo a base d'asta del lotto € 155.000,00  
(euro centocinquantacinquemila/00)**

- Ubicazione e confini

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



L'immobile si trova in zona R9 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA', DI COMPLETAMENTO (Art. 71,72 N.T.) del Comune di Monte Urano, Via Marco Polo n. 7, accessibile da Via Adriatico; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione posta al piano secondo di una palazzina plurifamiliare della superficie lorda complessiva di mq 163,89 con tre balconi a livello di piano della sup. utile lorda complessiva di mq 41,62 ed un locale adibito a magazzino posto al piano seminterrato di superficie utile lorda pari a mq 9,74;

**confina con:** L'abitazione al piano secondo è libera su tre lati e confinante con il vano scala condominiale sul restante lato sud. Il magazzino al piano seminterrato confina a nord e sud con altre proprietà ed a ovest con un corridoio condominiale, salvo altri.

## LOTTO B

### 1- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) – [REDACTED]

- N.C.E.U. Foglio n. 52, Particella 221, sub. 7

#### - Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Galileo Galilei; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un locale uso cantina al piano interrato con superficie lorda complessiva di mq 15,42, una rimessa/deposito al piano terra con superficie lorda complessiva di mq 58,26, ed un'abitazione al piano primo (con accesso al sottotetto non utilizzabile) avente una superficie lorda complessiva di mq 58,26 ed un balcone posto all'ingresso della stessa di superficie lorda complessiva di mq 5,63;

**confina con:** A nord – est con fabbricato di altra proprietà in aderenza, a sud - ovest con magazzino di altra proprietà in aderenza, mentre risulta libero nei lati nord – ovest e sud – est, salvo altri.

### 2- GARAGE (DEMOLITO E NON RICOSTRUITO) sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) – [REDACTED]

- N.C.E.U. Foglio n. 52, Particella 223

#### - Ubicazione e confini

L'immobile si trovava in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Galileo Galilei;

**confina con:** A nord-ovest e sud-est con terreno e fabbricato della stessa proprietà ed a nord-est con terreno e fabbricati di altra proprietà, salvo altri.



**3- TERRENO** sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) – [REDACTED]

- N.C.T. Foglio n. 52, Particella 220

- Ubicazione e confini

Il terreno oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Galileo Galilei;

Tale particella di terreno, è soggetta a servitù di passaggio in favore delle particelle nn. 221, 393, 223, 224, 279 e 632 f. 52 di detto Comune.

**confina con:** Terreni e fabbricati di altra proprietà, salvo altri.

**4- TERRENO** sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) – [REDACTED]

- N.C.T. Foglio n. 52, Particella 279

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, a ridosso di Via Galileo Galilei in quanto trattasi di strada sterrata privata sulla quale insiste una servitù di passaggio consolidatasi nel tempo, a servizio dei seguenti immobili: particella di terreno agricolo censita al f. 52 part. 224 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, particella di terreno edificabile (catastralmente individuata come garage) censita al f. 52 part. 223 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, fabbricato censito al f. 52 part. 221 sub. 7 del Comune di Sant'Elpidio a Mare e terreno censito al f. 52 part. 220 del Comune di Sant'Elpidio a Mare (catastralmente strada pubblica, in realtà corte della part. 221 sub. 7 f. 52).

**confina con:** A nord - ovest con immobili di altra e stessa proprietà, nord – est e sud - ovest con immobili di altra proprietà ed a sud – est con Via Galileo Galilei, salvo altri

**Prezzo a base d'asta del lotto € 59.710,00  
(euro cinquantanovemilasettecentodieci/00)**

**LOTTO C**

**1- TERRENO** sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) – [REDACTED]

- N.C.T. Foglio n. 52, Particella 224

- Ubicazione e confini



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 98/2020

Il terreno oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona TA – TESSUTO AGRICOLO (Art. 58 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare e ricade nell'ambito della "FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI" e nel "LIMITE DI TUTELA ORIENTATA DEL CENTRO STORICO (Art. 46c N.d.A.)" per una superficie di mq 1.825.

La restante porzione di superficie risulta edificabile e si estende per mq 252; ricade in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) ed è soggetta a servitù di passaggio in favore delle particelle nn. 223 e 393 f. 52 di detto Comune.

**confina con:** A sud – est con fabbricati di altra e stessa proprietà e in tutti gli altri lati con appezzamenti di terreno di altra proprietà, salvo altri.

**Prezzo a base d'asta del lotto € 22.200,00  
(euro ventiduemiladuecento/00)**

### QUESITO 12

“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 allegghi 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. Specifici 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;”

### QUESITO 13

“ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

Il bene pignorato situato nel Comune di Monte Urano, corrispondente al Lotto “A)”, alla data del sopralluogo risultava abitato dal [REDACTED] e dalla [REDACTED] con regolare contratto di affitto stipulato con la società [REDACTED] in data 02/01/2008 e registrato presso l'A.E. in data 17/01/2008 della durata di 4 anni con rinnovo automatico.

Gli immobili siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare risultano invece liberi da persone.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.E. l'ufficio Urbanistica del Comune di Monte Urano e di Sant'Elpidio a Mare, la conservatoria dei registri Immobiliari, non si sono trovate notizie circa il peso gravante sui beni pignorati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non risultano vincoli di interesse artistico, storico, archeologico ed etnografico ai sensi delle vigenti normative.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Fermo li 15/05/2024

**Il C.T.U.**  
*Arch. Fernando De Santis*

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano    Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



Manifesto d'asta:

## LOTTO A

### ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - ██████████

#### - Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona R9 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA', DI COMPLETAMENTO (Art. 71,72 N.T.) del Comune di Monte Urano, Via Marco Polo n. 7, accessibile da Via Adriatico; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione posta al piano secondo di una palazzina plurifamiliare della superficie lorda complessiva di mq 163,89 con tre balconi a livello di piano della sup. utile lorda complessiva di mq 41,62 ed un locale adibito a magazzino posto al piano seminterrato di superficie utile lorda pari a mq 9,74;

**confina con:** L'abitazione al piano secondo è libera su tre lati e confinante con il vano scala condominiale sul restante lato sud. Il magazzino al piano seminterrato confina a nord e sud con altre proprietà ed a ovest con un corridoio condominiale, salvo altri.

#### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Monte Urano - foglio n. 4 con la particella n. 36 sub 3 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
4	36	3	A/2	6	8 vani	182 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte 173 m <sup>2</sup>	€ 764,36

#### - Descrizione

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina plurifamiliare ed è posta al piano secondo ed al piano seminterrato della stessa.

L'ingresso all'immobile pignorato, avviene percorrendo il vano scala condominiale posto sul lato est del fabbricato ed accessibile a sua volta imboccando Via Marco Polo da Via Adriatico.

L'abitazione al piano secondo si compone di: un ingresso, un corridoio, un ampio salone, una cucina con annesso soggiorno, tre camere da letto, due bagni, due balconi ad ovest ed un balcone ad est che si estende per tutta la facciata e parte di quella nord.

Le finiture dell'appartamento sono di buona qualità, con portoncino d'ingresso in legno, porte interne in legno, infissi esterni in legno e tapparelle in pvc; i pavimenti sono in mattonelle in pietra all'ingresso, nel corridoio e nel salone, in parquet nelle camere da letto ed in gress in tutti gli altri ambienti.

Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate in ogni stanza, inoltre nell'ingresso e nel salone sono rivestite con carta da parati.

L'abitazione è dotata di: impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico, idrico e citofonico, il tutto in buono stato di conservazione.



Il magazzino al piano seminterrato, presenta una sola finestra lato est, pavimentazione in cotto, pareti intonacate e tinteggiate ed impianto elettrico.

**Prezzo a base d'asta € 155.000,00 (euro centocinquantacinquemila/00)**

## LOTTO B

### **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** - [REDACTED]

#### - Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Galileo Galilei; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un locale uso cantina al piano interrato con superficie lorda complessiva di mq 15,42, una rimessa/deposito al piano terra con superficie lorda complessiva di mq 58,26, ed un'abitazione al piano primo (con accesso al sottotetto non utilizzabile) avente una superficie lorda complessiva di mq 58,26 ed un balcone posto all'ingresso della stessa di superficie lorda complessiva di mq 5,63;

**confina con:** A nord – est con fabbricato di altra proprietà in aderenza, a sud - ovest con magazzino di altra proprietà in aderenza, mentre risulta libero nei lati nord – ovest e sud – est, salvo altri.

#### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Sant'Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 221 sub 7 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
52	221	7	A/4	3	3,5 vani	76 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte 74 m <sup>2</sup>	€ 139,19

#### - Descrizione

L'ingresso all'immobile pignorato, avviene imboccando una strada sterrata che si affaccia su via Galileo Galilei.

Il piano terra è accessibile da un'ampia apertura dotata di serranda avvolgibile e si presenta allo stato grezzo. Una volta all'interno, è presenta una botola nel pavimento nell'angolo nord-ovest attraverso la quale, con l'ausilio di una scala rimovibile, è possibile accedere al locale cantina posto al piano interrato.

L'accesso all'abitazione posta al piano primo avviene percorrendo una scala esterna posta a ridosso del prospetto sud-est dell'immobile. Tale abitazione è composta da: un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno, e si presenta in mediocre stato di conservazione.



Il portoncino d'ingresso è in metallo, la pavimentazione in mattonelle di graniglia in ogni stanza, le porte interne in legno e gli infissi (finestre e persiane) in alluminio. Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate in ogni stanza.

Da una botola a soffitto sprovvista di scala, posta nel locale soggiorno, è possibile arrivare al sottotetto non utilizzabile.

L'abitazione è dotata di: impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico ed idrico, il tutto in carenza stato manutentivo.

### **GARAGE** (DEMOLITO E NON RICOSTRUITO) – ██████████

#### - Ubicazione e confini

L'immobile si trovava in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Galileo Galilei;

**confina con:** A nord-ovest e sud-est con terreno e fabbricato della stessa proprietà ed a nord-est con terreno e fabbricati di altra proprietà, salvo altri.

#### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Sant'Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 223 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
52	223	-	C/6	3	30 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	€ 54,23

#### - Descrizione

L'immobile oggetto di pignoramento, secondo quanto riportato nella mappa catastale allegata alla presente relazione, risultava edificato in aderenza alla facciata nord - ovest dell'immobile n. "2)" precedentemente descritto.

**In realtà, è una particella di terreno edificabile catastalmente individuata nell'atto di pignoramento come garage che non trova nessun riscontro sia fisico sul terreno che urbanistico, in quanto non presente in nessuna pratica edilizia agli atti del Comune di Sant'Elpidio a Mare.**

### **TERRENO** – ██████████

#### - Ubicazione e confini

Il terreno oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Galileo Galilei;

**Tale particella di terreno, è soggetta a servitù di passaggio in favore delle particelle nn. 221, 393, 223, 224, 279 e 632 f. 52 di detto Comune.**



**confina con:** Terreni e fabbricati di altra proprietà, salvo altri.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 220 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Destinazione	Superficie catastale
52	220	-	-	-	STRADE PUBBL.	100 m <sup>2</sup>

**TERRENO** - [REDACTED]

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, a ridosso di Via Galileo Galilei in quanto **trattasi di strada sterrata privata sulla quale insiste una servitù di passaggio consolidatasi nel tempo, a servizio dei seguenti immobili: particella di terreno agricolo censita al f. 52 part. 224 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, particella di terreno edificabile (catastalmente individuata come garage) censita al f. 52 part. 223 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, fabbricato censito al f. 52 part. 221 sub. 7 del Comune di Sant'Elpidio a Mare e terreno censito al f. 52 part. 220 del Comune di Sant'Elpidio a Mare (catastalmente strada pubblica, in realtà corte della part. 221 sub. 7 f. 52).**

**confina con:** A nord - ovest con immobili di altra e stessa proprietà, nord – est e sud - ovest con immobili di altra proprietà ed a sud – est con Via Galileo Galilei, salvo altri.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 279 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Qualità	Superficie catastale	R.D.	R.A.
52	279	-	-	3	Semin. Arbor.	150 m <sup>2</sup>	€ 0,62	€ 0,85

**Prezzo a base d'asta € 59.710,00 (euro cinquantanovemilasettecentodieci/00)**

**LOTTO C**

**TERRENO** - [REDACTED]

- Ubicazione e confini

Il terreno oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona TA – TESSUTO AGRICOLO (Art. 58 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare e ricade nell'ambito G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 98/2020

della “FASCIA DI RISPETTO ELETTRDOTTI” e nel “LIMITE DI TUTELA ORIENTATA DEL CENTRO STORICO (Art. 46c N.d.A.)” per una superficie di mq 1.825.

La restante porzione di superficie equivalente a mq 252, risulta direttamente edificabile ai sensi del P.R.G., ma impossibile se si rispettano le distanze tra i confini e i fabbricati; pertanto potrebbe essere utilizzata solo per l'ampliamento volumetrico degli edifici confinanti.

Ricade in zona ZTR1 – TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) ed è soggetta a servitù di passaggio in favore delle particelle nn. 223 e 393 f. 52 di detto Comune.

**confina con:** A sud – est con fabbricati di altra e stessa proprietà e in tutti gli altri lati con appezzamenti di terreno di altra proprietà, salvo altri.

### - Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare - foglio n. 52 con la particella n. 224 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Qualità	Superficie catastale	R.D.	R.A.
52	224	-	-	3	Seminativo	2.077 m <sup>2</sup>	€ 8,58	€ 11,80

**Prezzo a base d'asta € 22.200,00 (euro ventiduemiladuecento/00)**



Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

### **ELENCO ALLEGATI:**

1. Check list
2. Rappresentazione grafica dei lotti
3. Documentazione fotografica
4. Verbale di sopralluogo
5. Visure catastali storiche ed aggiornate
6. Estratto di mappa
7. Planimetrie catastali
8. Visure ipotecarie
9. Copia spese documentate

Fermo, lì 15/05/2024

**Il C.T.U.**  
*Arch. Fernando De Santis*

