

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 124/2021

OGGETTO: PERIZIA DI C.T.U.

**CREDITORE PROCEDENTE : CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA
(MANDATARIA DI PURPLE SPV srl)**

Contro

DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXX XXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE : G.E. dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Dott. Ing. Angelofrancesco Santarelli

MONSAMPIETRO MORICO



Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348
e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



RELAZIONE DI C.T.U. Esecuzione Immobiliare n.r.g. 124/2021 RGE

Premessa pag.03

Quesiti formulati dal Giudice pag.03

Operazioni peritali pag.08

Esito alla Verifica preliminare pag.09

Risposte ai quesiti pag.11

Breve riepilogo e formazione lotti pag.30



PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di FERMO nel decreto di fissazione di udienza del 17/03/2023 nominava quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Angelofrancesco Santarelli per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N.RG 124 /2021 .

CREDITORE PROCEDENTE : **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**
(MANDATARIA DI PURPLE SPV srl)

DEBITORE ESECUTATO : **XXXXXXXX XXX c.f. XXXXXXXXXXX**

il sottoscritto CTU prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico.

Controllo preliminare e QUESITI

Il G. E. dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di FERMO nel decreto di fissazione di udienza del 17/03/2023 per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N. 124/2021 RGE formulava i seguenti quesiti:

"Il perito stimatore, esaminati gli atti ed i documenti del procedimento,

formula

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

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, **l'esperto deve precisare:**

- **se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria** dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

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



Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.



Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino
- c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 1 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348

e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



- f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1799/39, 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;
- g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di



affitto o locazione, ove possibile lo 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;

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

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

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

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

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

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.



OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Angelofrancesco Santarelli libero professionista con studio a Porto San Giorgio in Via M. Macchi n.39 tel/fax 0734-676890 , regolarmente iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A276 , è stato incaricato per lo svolgimento di Consulenza Tecnica d’ Ufficio relativamente al procedimento in oggetto.

Prima di effettuare il sopralluogo per prendere visione dei beni pignorati, si faceva richiesta ai vari uffici competenti per acquisire la documentazione necessaria al fine di verificare la regolarità dei beni stessi; quindi acquisite le visure e planimetrie catastali, nonché le variazioni storiche, le concessioni edilizie complete degli elaborati grafici, i certificati di residenza e stato di famiglia, ecc,

In data 19/06/2023 , a seguito di precedente richiesta del sottoscritto CTU, l’ufficio tecnico del comune di MONSAMPIETRO MORICO si riceveva risposta con la quale

non veniva rinvenuta alcuna documentazioni inerente gli immobili oggetto di procedura (vista la vetustà degli stessi).

(All. n.03 : risposta accesso atti urbanistica negativa)

In data lun. 02/10/2023 veniva effettuato il sopralluogo in presenza dell’esecutato che consentiva l’accesso agli immobili oggetto di procedura;

(All. n.05 : verbale di Sopralluogo).

In data 11/10/2023 si effettuava aggiornamento di ispezione ipotecaria presso l’ Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo (All.n. 08) dalla quale non emergono sull’immobile ulteriori gravami oltre a quelli già presenti in atti e le cui trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie sono state riportate in risposta al quesito n.8.



VERIFICA PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, il sottoscritto CTU può relazionare quanto segue:

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

• 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.

RISPOSTA : la certificazione risale sino ad atti (di acquisto derivativo od originario) trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

RISPOSTA : Il creditore procedente non ha provveduto a depositare la visura storica,

Pertanto si allega la visura storica per gli immobili (All n. 02/b).

Giusta la corrispondenza dei dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutiva per l'identificazione degli immobili oggetto di procedura intestati a XXXXXXXX XXX per la piena proprietà 1/1 :

FABBRICATI nel comune di MONSAMPIETRO MORICO (FM) in via ETE 88 :

- 1) **autorimessa o rimessa Piano S1-T**
Foglio 2 Particella 276 Natura C6, Consistenza 65 mq rendita euro 90,64
- 2) **appartamento di tipo civile Piano T**
Foglio 2 Particella 401 Subalterno 2 Natura A2 Consistenza 6,5
- 3) **appartamento di tipo civile Piano 1°**
Foglio 2 Particella 401 Subalterno 3 Natura A2 Consistenza 6,5 vani
- 4) **Rudere Piano T**
Foglio 2 Particella 401 Subalterno 4 Natura F2 (unità collabenti : strutture inutilizzabili e degradate, prive di agibilità e di rendita catastale)



TERRENI NEL COMUNE DI MONSAMPIETRO MORICO**intestati a XXXXXXXX XXX per la piena proprietà 1/1 :****5) corte Foglio 2 Particella 401 Subalterno 1**

Natura CO Indirizzo VIA ETE n. 88 Piano T

N.B.: PARTICELLA 401 : BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE)**6) Terreno Foglio 2 Particella 75****7) Terreno Foglio 2 Particella 215****8) Terreno Foglio 2 Particella 356****9) Terreno Fabbriato Rurale Foglio 2 Particella 104****NB: PARTICELLA 104 SOPPRESSA****~~10) Terreno Fabbriato Rurale Foglio 2 Particella 218~~****NB: PARTICELLA 218 SOPPRESSA****11) Terreno Foglio 2 Particella 189****12) Terreno Foglio 2 Particella 220****13) Terreno Foglio 2 Particella 345**

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

RISPOSTA : Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;

Pertanto il sottoscritto CTU ha provveduto all' acquisizione presso l'ufficio anagrafe del comune di MONSAMPIETRO MORICO , dei seguenti certificati (All. n 07):

- 1) CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE (All. n 07.a)
- 2) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO (All. n 07.b)
- 3) ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO, (All.n.07.c)
- 4) CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA(All. n 07.d)

dai quali si evince che il sig. **XXXXXXXX XXX**: **“Risulta CONIUGATO ”**

(COME DA CERTIFICATO ANAGRAFICO RILASCIATO IN DATA 16/06/2023)



RISPOSTE AI QUESITI**QUESITO N.1 :**

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;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero, sui seguenti immobili siti nel comune di Monsampietro Morico alla via ETE n.88

1) autorimessa o rimessa al Piano S1-T

Foglio 2 Part. 276 cat. C/6 classe 04 - Consistenza 65 mq - rendita euro 90,64

Confinante ad est, nord, ed ovest con la particella 356 sempre di proprietà dell'esecutato , e
Confinante a sud con via ETE dalla quale ha l'accesso al piano terra ed al P.S.1 .

2) appartamento di tipo civile al Piano T

Foglio 2 Part, 401 Sub. 02 Cat. A2 classe 02 - Consistenza 6,5 vani rendita euro 208,13

Confinante a nord con la via pubblica ETE, e tramite corte, confinante ad est con particella 345 sempre dell'esecutato, a sud con la 189 sempre di proprietà dell'esecutato, e con la particella 217 (non oggetto di procedura) ad ovest con la 220 sempre di proprietà dell'esecutato ed oggetto di procedura ;

3) appartamento di tipo civile al Piano 1°

Foglio 2 Part. 401 Sub. 03 cat A2 classe 02 Consistenza 6,5 vani rendita euro 208,13

Confinante a nord con la via pubblica ETE, e tramite corte, confinante ad est con particella 345 sempre dell'esecutato, a sud con la 189 sempre di proprietà dell'esecutato, e con la particella 217 (non oggetto di procedura) ad ovest con la 220 sempre di proprietà dell'esecutato ed oggetto di procedura ; accesso dalla corte comune

4) RUDERE unità collabente al piano terra con accesso dalla corte comune (part.401) al civ.88

Foglio 2 Particella 401 Subalterno 4 Natura F/2 (unità collabenti : strutture inutilizzabili e degradate, prive di agibilità e di rendita catastale)

Gli immobili sopra descritti sono tutti funzionalmente autonomi e con ingressi indipendenti, pertanto non necessitano di frazionamento e possono costituire lotti separati ed autonomi.

(All 01: estratto di mappa ; All 02: planimetria catastale)



TERRENI OGGETTO DI PROCEDURA NEL COMUNE DI MONSAMPIETRO MORICO

5) **corte comune : Foglio 2 Particella 401 Subalterno 1** Piano T
Natura **BENE COMUNE NON CENSIBILE**

6) **Terreno Foglio 2 Particella 75**

Semin/arbor classe 04 consistenza 5980 nq R.D. € 15,44 R.A. € 26,25

7) **Terreno Foglio 2 Particella 215**

8) **Terreno Foglio 2 Particella 356**

9) ~~**Terreno Fabbricato Rurale Foglio 2 Particella 104**~~ **Particella 104 soppressa**

10) ~~**Terreno Fabbricato Rurale Foglio 2 Particella 218**~~ **Particella 218 soppressa**

11) **Terreno Foglio 2 Particella 189**

Semin/arbor classe 04 consistenza 510 mq R.D. € 1,32 R.A. € 2,24

12) **Terreno Foglio 2 Particella 220**

Semin/arbor classe 03 consistenza 170 mq R.D. € 0,48 R.A. € 0,83

13) **Terreno Foglio 2 Particella 345**

I terreni sopra elencati si trovano in parte a nord, in parte a sud della via pubblica ETE;
in particolare quelli a sud (part. 220 -345 -189 401) costituiscono :

- corte comune (401) ,
- passaggio obbligato (part. 220) per immobili non oggetto di procedura,
- e/o sono interclusi (part. 189-345)

Pertanto si ritiene che sia preferibile accorpate in lotti distinti i terreni che si trovano
rispettivamente da un lato (nord), e dall'altro (sud) della strada pubblica via ETE , affinché
non siano necessarie servitù di passaggio per raggiungere quelli interclusi, e/o per facilitarne
la vendita, pertanto:

Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348
e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



FORMAZIONE LOTTI NEL COMUNE DI MONSAMPIETRO :**LOTTO N.1**

- le particelle nn. 75-215-356-276 poste a nord della pubblica via ETE potranno formare un unico lotto comprensivo del fabbricato autorimessa insistente sulla particella 276, il cui accesso avviene dalla via pubblica ETE;

LOTTO N.2 :appartamento di civile abitazione al piano t. F.02 part. 401 sub.02

LOTTO N.3 : appartamento di civile abitazione al piano 1° F.02 part. 401 sub.03

LOTTO N.4 : Rudere al piano terra part. 401 sub.04 cat. F.02 (unità collabente)

LOTTO N.5

- le particelle 189- 345 , poste a sud della via pubblica ETE, potranno formare un ulteriore lotto,

LOTTO N.6

- N.B.: la particella 220 costituisce di fatto il passaggio obbligato per raggiungere il fabbricato NON OGGETTO DI PROCEDURA insistente sulla particella 217, che altrimenti rimarrebbe intercluso . Pertanto si ritiene debba formare un lotto autonomo per non interferire negativamente sulla vendita degli altri immobili oggetto di procedura.

(All 01: estratto di mappa ; All 02: planimetria catastale)



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

FABBRICATI

Il fabbricato principale nel quale sono ubicati gli immobili **sub.02 (piano terra) e 03 (piano primo)** della procedura in oggetto, si trova a sud della strada via ETE, è del tipo isolato a pianta rettangolare di circa 124mq lordi , con due piani fuori terra, rispettivamente , più copertura a capanna; con struttura portante in muratura e copertura in legno. A seguito dell'accesso agli atti, nell'ufficio urbanistica del comune di Monsampietro Morico, non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia data la vetustà dell'immobile.

L'immobile risulta in uno stato di conservazione scadente, con dissesti strutturali visibili nelle facciate e ammaloramenti degli intonaci interni ed esterni dovuti sia ad umidità di risalita capillare che ad infiltrazioni. Necessità di svariati interventi strutturali ed alle finiture interne ed esterne. Si veda la allegata relazione fotografica (All. n. 06).

SUB.2 : appartamento di tipo civile posto al piano terra di circa 124mq

Privo di ascensore , di ornamenti o di elementi di pregio, è formato da un corridoio centrale di ingresso che consente l'accesso a quattro locali più cucina, bagno e ripostiglio. L'accesso avviene sul lato est tramite corte comune (part.401) che comunica con la via pubblica mediante cancello (presumibilmente al civico 88) . Risulta dotato di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento di tipo tradizionale con termosifoni e generatore a gasolio ubicato esternamente ; infissi in legno con vetro singolo , pareti e soffitti intonacati . Altezza interna di circa 2,55m.

L'immobile presenta ammaloramenti degli intonaci per umidità di risalita capillare

SUB.3 : appartamento di tipo civile posto al piano primo di circa 124mq

Privo di ascensore , di ornamenti o di elementi di pregio, è formato da una scala centrale di ingresso e corridoio che consente l'accesso a quattro locali più cucina, bagno e ripostiglio. L'accesso avviene sul lato sud tramite corte comune (part. 401) che comunica con la via pubblica mediante cancello (presumibilmente al civico 88) che allo stato attuale è chiuso e per il sopralluogo si è passati sulla particella n 220.



L'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento di tipo tradizionale con termosifoni e generatore a gasolio ubicato esternamente ; infissi in legno con vetro singolo , pareti e soffitti intonacati. Altezza interna di circa 2,47m.

SUB. 4 : RUDERE (accatastato come **F/2 : unità collabenti** : strutture inutilizzabili e degradate, prive di agibilità e di rendita catastale) con pianta ad L ad un sol piano fuori terra e copertura a falde;

Si compone :

- di un corpo di fabbrica originario posto più ad est , realizzato in muratura e copertura lignea in parte crollata; tale porzione presenta due stanze di cui una ad uso cucina con camino e l'altra non accessibile in quanto entrambe con crolli parziali della copertura.
- e di una tettoia addossata sul lato ovest realizzata in epoca successiva con muratura , copertura lignea e lamierati .

Nel complesso la struttura portante in muratura è completamente fatiscente con porzione del tetto crollato, infiltrazioni varie, crepe ed infiltrazioni, il cui accesso avviene sempre dalla corte comune (particella 401) che comunica con la via pubblica mediante cancello (presumibilmente al civico 88) che allo stato attuale è chiuso e per il sopralluogo si è passati sulla particella n 220.

Part. 401 SUB. 1 : CORTE COMUNE accatastata come **bene comune non censibile**

Sulla corte comune insiste il fabbricato principale ed il rudere oggetto di procedura ; la stessa risulta solo parzialmente recintata e con accesso carrabile dalla via pubblica (via ETE) mediante cancello (presumibilmente al civico 88) che allo stato attuale è chiuso e per il sopralluogo si è passati sulla particella n 220.

(all. “elaborato planimetrico” ed “elenco subalterni”).

PART. 276 : terreno a nord della pubblica via ETE con sovrastante RIMESSA;

terreno in zona E- AGRICOLA in forte pendenza con sovrastante fabbricato rettangolare di circa 40,5mq a piano realizzato in blocchetti di laterizio costituito da:

- **un piano terra di circa 40,5mq con due autorimesse** dotate di saracinesche manuali con accesso dalla strada via ETE; I locali risultano allo stato semigrezzo, privi di intonaci e finiture sia internamente che esternamente; presenta ammaloramenti del calcestruzzo del cornicione in copertura.



- **un piano seminterrato di circa 40,5mq con due locali “rimesse” non carrabili** ma con ingresso pedonale sui lati est ed ovest (difficilmente accessibile durante il sopralluogo per l’abbondante vegetazione)

Stato di conservazione della rimessa : mediocre.

TERRENI :

PARTICELLA 75-215-356 : Terreni A NORD DELLA VIA PUBBLICA ETE

in zona E- AGRICOLA , in forte pendenza, esposti a nord .

Alla data del sopralluogo erano difficilmente accessibili in quanto apparentemente incolti e con abbondante vegetazione che ne impediva l’accesso verso valle.

N.B. : dall’ estratto di mappa risultano due frustoli di terreno (particelle 216 e 357) sempre intestati all’executato ma non oggetto di procedura.

PARTICELLA 189-345 : Terreno A SUD DELLA VIA PUBBLICA ETE

in zona E- AGRICOLA , in pendenza, parzialmente recintati con sovrastante boschetto di alberi piantumati

N.B. : dall’estratto di mappa risultano un frustolo di terreno (particelle 344) interposto tra la via ETE e la particella 345, sempre intestato all’executato ma non oggetto di procedura.

PARTICELLA 220 Terreno A SUD DELLA VIA PUBBLICA ETE

in zona E- AGRICOLA , di circa 170mq in leggera pendenza, recintata solo sul lato ovest verso altra proprietà (part.260), non recintata sui restanti lati sud ed est, e a nord con libero accesso sulla via ETE . In parte pavimentata con ghiaietto e sulla restante parte sorge un manufatto (capanna) in lamiera non accatastato e non regolarizzato (da rimuovere).

N.B. : la part. 220 costituisce allo stato attuale unico accesso alla particella 217 (con sovrastante fabbricato) non oggetto di procedura pertanto su di essa vi è di fatto una servitù di passaggio pur non essendo formalmente costituita

N.B. : dall’estratto di mappa risultano un frustolo di terreno (particelle 344) interposto tra la via ETE e la particella 345, sempre intestato all’executato ma non oggetto di procedura.

Alla data del sopralluogo erano difficilmente accessibili in quanto apparentemente incolti e con abbondante vegetazione che ne impediva l’accesso verso valle.



N.B. : dall'elaborato planimetrico risultano due frustoli di terreno (particelle 216 e 357) sempre intestati all'esecutato ma non oggetto di procedura.

Secondo l'Agenzia delle Entrate l'IVA è disciplinata dalla circolare del 28/06/2013 n.22.

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;

A seguito della richiesta di accesso atti effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di MONSAMPIETRO MORICO , in data 24/08/2023 **non è emersa nessuna pratica edilizia essendo gli immobili datati (pertanto si presume che la costruzione degli immobili oggetto di procedura possa essere avvenuta verosimilmente antecedentemente al 02/09/1967 , pur non avendone alcun riscontro documentale)**.

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare 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 1 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;**

A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata dal sottoscritto CTU, il comune di MONSAMPIETRO MORICO non ha rinvenuto alcuna pratiche edilizia inerente i fabbricati oggetto di procedura in quanto gli stessi sono molto datati ;



Alla luce del sopralluogo effettuato in data 02/10/2023, il sottoscritto CTU non può esprimersi completamente sulla regolarità urbanistica degli immobili, dei quali può tuttavia costatarne la rispondenza alle planimetrie catastali fatte salve le tolleranze di legge.

Non possono invece ritenersi regolari le tettoie in lamiera presenti sulle particelle 220 che non risultano neanche accatastate e che andrebbero quindi rimosse .

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

In data 16/06/2023 il sottoscritto CTU ha acquisito il presso il Comune di MONSAMPIETRO MORICO il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA prot. N. 3005 del 16/06/2023 relativo ai terreni oggetto di procedura dalla quale si evince che **tutti i terreni sono in ZONA E – ZONA AGRICOLA.**

N.B.: le particelle 104 e 218 sono soppresse.

La particella 401 corte (sub.1) risulta accatastata come bene comune non censibile.

CERTIFICA

che, secondo lo strumento urbanistico in vigore, l'area di seguito descritta, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Catasto terreni del Comune di Monsampietro Morico:

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE CON VINCOLI
2	75	- Zona E – Zona agricola (art. 48 e succ. delle N.T.A. del P.R.G.);
2	215	- Zona E – Zona agricola (art. 48 e succ. delle N.T.A. del P.R.G.);
2	356	- Zona E – Zona agricola (art. 48 e succ. delle N.T.A. del P.R.G.);
2	104	- Particella soppressa
2	218	- Particella soppressa
2	189	- Zona E – Zona agricola (art. 48 e succ. delle N.T.A. del P.R.G.);
2	220	- Zona E – Zona agricola (art. 48 e succ. delle N.T.A. del P.R.G.);
2	345	- Zona E – Zona agricola (art. 48 e succ. delle N.T.A. del P.R.G.);

Via Umberto I 33 - 63842 Monsampietro Morico - C.F. 81002030443 - P.IVA 00372290445 - tel. 0734773140 / fax: 0734773632
 web: www.monsampietromorico.net - P.E.C: comune@pec.monsampietromorico.net - e-mail: ufficiotecnico@monsampietromorico.net

si allega C.D.U

Ing. Santarelli Angelofrancesco
 c.f. SNTNLF74P15H501P
 p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
 63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
 port. 3388211348
 e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



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. 1799/39, 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;

Giusta la corrispondenza dei dati catastali sopra descritti per l'identificazione degli immobili siti in MONSAMPIETRO MORICO (FM) alla via ETE n.88:

1) autorimessa o rimessa Piano S I-T

Foglio 2 Particella 276 Natura C6 Consistenza 65 mq classe 04 rendita euro 90,64

2) appartamento di tipo civile Piano T

Foglio 2 Particella 401 Sub. 2 Cat A/2 classe 02 Consistenza 6,5 vani rendita euro 208,13

3) appartamento di tipo civile Piano 1°

Foglio 2 Particella 401 Sub. 3 Cat. A2 classe 02 Consistenza 6,5 vani rendita euro 208,13

4) Rudere unità collabenti Piano T

Foglio 2 Particella 401 Subalterno 4 Natura F2

5) corte Foglio 2 Particella 401 Subalterno 1 - Piano T

Natura CORTE – BENE COMUNE NON CENSIBILE

6) Terreno Foglio 2 Particella 75

7) Terreno Foglio 2 Particella 215

8) Terreno Foglio 2 Particella 356

9) Terreno Fabbriato Rurale Foglio 2 Part. 104 – PARTICELLA 104 SOPPRESSA

10) Terreno Fabbriato Rurale Foglio 2 Part. 218 – PARTICELLA 218 SOPPRESSA



11) Terreno Foglio 2 Particella 18912) Terreno Foglio 2 Particella 220

N.B. : la part. 220 costituisce unico accesso a particelle non oggetto di procedura con sovrastante fabbricato pertanto su di essa vi è di fatto una servitù di passaggio pur non essendo formalmente costituita

13) Terreno Foglio 2 Particella 345

(Allegati n.01 estratto di mappa; 02 planimetria catastale ; 09 elenco subalterni ed elaborato planimetrico)

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Alla data del _____ i beni sopra descritti **apparteneva** al sig. **XXXXXXXX XXX** , a partire da data antecedente al ventennio dal pignoramento.

I singoli immobili , essendo di esclusiva proprietà di XXXXXXXX XXX per la quota di 1/1, ed avendo autonomia funzionale non necessita di essere suddivisi e possono pertanto formare lotti separati .



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;

Gli immobili della procedura in oggetto, intestati a **XXXXXXXX XXX nato il 13/04/1959** a MONSAMPIETRO SANT'MORICO (FM) per la piena proprietà dell'intero;

LA PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI - come sopra riportato – è riassunta nella seguente ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento ; in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 02/11/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* A **XXXXXXXX XXX**, la quota dell'intero in nuda proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di divisione del 29/04/2008 Numero di repertorio 10297/3076 Notaio MARCHETTI ENRICO Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) trascritto il 13/05/2008 nn. 4925/3091 in comproprietà con **XXXXXX** Nata il 25/10/1951 a FERMO Codice fiscale **XXXXXXXXX** RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 03/05/2017 protocollo n. AP0084038 in atti dal 23/11/2017 Rogante: **XXXXXX** Sede: MONSAMPIETRO MORICO RICON. USUFRUTTO DI **XXXXXXXX XXXXXXXX** (n. 7306.3/2017)

* A **XXXXXXXX XXX**, la quota pari a 5/6 di nuda proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 26/01/1998 Numero di repertorio 3018/563 Notaio DR. ENRICO MARCHETTI Sede MONTEGIORGIO (FM) trascritto il 18/02/1998 nn. 903/697 da potere di **XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** Nato il 29/07/1957 a MONSAMPIETRO MORICO (FM) Codice fiscale **XXXXXXXXXXXXX**

* A **XXXXXXXX XXXX** e **XXXXXXXXXXXXX**, la quota di 1/6 ciascuno di nuda proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 10/07/1986 Repertorio n.: 50020 Rogante: **XXXXXXXXA** Sede: FERMO Registrazione: UR Sede: FERMO n: 2074 del 28/07/1986 (n. 144.1/1986) trascritto il 23/07/1986 nn. 3997/2883 da potere di **XXXXXXX**

* A **XXXXXXXX** la quota di 2/3 di nuda proprietà, a **XXXXXXXX** Giuliana la quota di 1/3 di nuda proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di donazione accettata del 10/07/1986 Repertorio n.: 50020 Rogante: IACOPINI A Sede: FERMO Registrazione: UR Sede: FERMO n: 2074 del 28/07/1986 (n. 144.1/1986) trascritto il 23/07/1986 nn. 3996/2882 da potere di **XXXXXXX**, che riservava il diritto di usufrutto per se' e dopo di se' a **XXXXXXX**.



Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI: (all.n.08 aggiornamento ispezione ipotecaria) :

ISCRIZIONE NN. 4926/1056 del 13/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA

nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/04/2008 Numero di repertorio 10299/3078 Notaio MARCHETTI ENRICO Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede ANCONA Codice fiscale 01377380421 (Domicilio ipotecario eletto ANCONA VIA MENICUCCI 4/6), contro XXXXXXXX XXX Nato il 13/02/1976 a FERMO Codice fiscale XXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXX Nato il XXXXX a BELMONTE PICENO (FM) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX capitale e 95.000,00 Totale E 190.000,00 Durata 30 anni Grava su Monsampietro Monco Foglio 2 Particella 276, Monsampietro Morico Foglio 2 Particella 104 Particella 189 Particella 215 Particella 218 Particella 220 Particella 345 Particella 356 **Particella 75**

*** A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento:**

ISCRIZIONE NN. 6751/1021 del 10/09/2012 IPOTECA VOLONTARIA

nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIAMO del 07/09/2012 Numero di repertorio 77572/12246 Notaio VARRIALE LUCIANO Sede FERMO A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede ANCONA Codice fiscale 01377380421 (Domicilio ipotecario eletto ANCONA VIA MENICUCCI 4/6), contro XXXXXXXX XXX Nato il XXXXXXXX a FERMO Codice fiscale XXXXX, XXXXXXXX XXXXNato il XXXXX a BELMONTE PICENO (FM) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX capitale C 25.000,00 Totale C 50.000,00 Durata 28 anni 1 I mesi Grava su Monsampietro Morico Foglio 2 Particella 276 Particella 401 Sub. 2 Particella 401 Sub. 3 Particella 401 Sub. 4 Particella 401 Sub. 1, Monsampietro Monco Foglio 2 Particella 189 Particella 215 Particella 220 Particella 345 Particella 356 Particella 75

TRASCRIZIONE NN. 9028/7017 del 02/11/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/10/2021 Numero di repertorio 1457 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO A favore di PURPLE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04846340265 (Richiedente: PURPLE SPV S.R.L. VIA V. ALFIERI I CONEGLIANO (TV)), contro XXXXXXXX XXX Nato il XXXXXXXX a FERMO Codice fiscale XXXXXXXX Grava su Monsampietro Monco Foglio 2 Particella 276 Particella 401 Sub. 2 Particella 401 Sub. 3 Particella 401 Sub. 4 Particella 401 Sub. 1, Monsampietro



**Monco Foglio 2 Particella 104 Particella 189 Particella 215 Particella 218 Particella 220
Particella 345 Particella 356 Particella 75**

Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348
e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Nel determinare il valore degli immobili pignorati siti in **via ETE n.88.** del comune di MONSAMPIETRO MORICO e contraddistinti catastalmente al **Foglio 2 particella 401 sub.01-02-03-04-**, il sottoscritto CTU nell'effettuare la stima di tipo sintetico per confronto diretto, ha tenuto conto del grado di completezza delle opere, dello **stato di conservazione e manutenzione**, nonché della vetustà, dell'ubicazione, delle sue caratteristiche e delle **destinazioni d'uso**, preso atto dei valori di mercato, rilevati anche da indagini effettuate presso agenzie immobiliari, ritenuto il mercato poco vivace, si è preferito procedere alla stima applicando i valori commerciali al metro quadrato, valutati al finito ed al lordo, così come definiti dall'Agenzia del territorio nella propria banca dati delle quotazioni immobiliari, per la zona OMI del Comune di MONSAMPIETRO MORICO, applicando successivamente ai valori così determinati, dei coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso, della vetustà e delle finiture presenti.

N.B. : Trovandosi gli immobili oggetto di procedura in parte a nord della via pubblica ETE n.88, altri a sud della stessa, la FASCIA/ZONA di riferimento nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell' Agenzia delle Entrate è rispettivamente quella :

- **Extraurbana /PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO , codice di zona R1.
(per gli immobili posti a NORD di via ETE)**
- **centrale/ CAPOLUOGHI E DINTORNI , codice zona B1
(per gli immobili posti a SUD di via ETE)**
- **per quanto riguarda i terreni si è fatto riferimento ai valori agricoli medi pubblicati da Agenzia del Territorio (per la provincia di A.P./FM l'ultima pubblicazione risale al 2012) senza apportare incrementi vista la forte pendenza dei terreni in oggetto.**

Si riporta per completezza di dati la tabella di riferimento :



Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONSAMPJETRO MORICO

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente:

Destinazione:

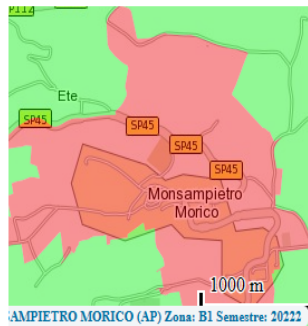
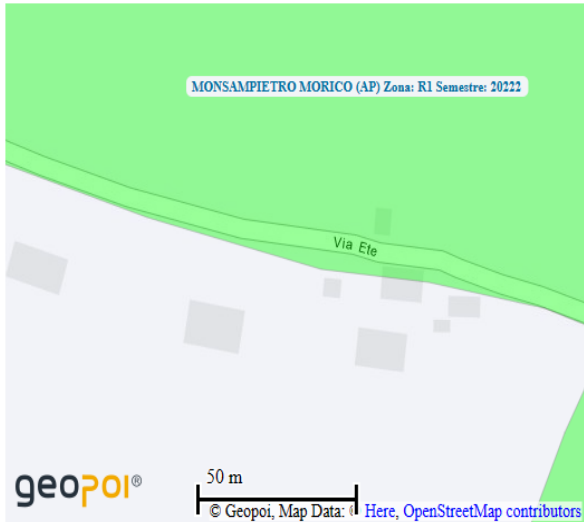
Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegalgo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	480	700	L	1,4	2	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1000	L	2,6	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	770	850	L	2,3	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	410	600	L	1,2	1,7	L
Autorimesse	Normale	250	340	L	,7	1	L
Ville e Villini	Ottimo	900	1000	L	2,6	2,9	L
Ville e Villini	Normale	480	700	L	1,4	2	L

Stampa

Legenda


Spazio disponibile per annotazioni

Gli immobili (fabbricato autorimessa o rimessa) della procedura in oggetto , siti a nord di via ETE n.88. del comune di MONSAMPJETRO MORICO e contraddistinti catastalmente al **Foglio 2 particella 276** risultano in uno stato di conservazione e manutenzione scadente .

Considerata la zona, periferica ed a nord della via ETE, in zona E – Agricola, ed il reale stato conservativo degli immobili fortemente ammalorati , nella tabella della banca dati di riferimento sopra riportata **si ritiene di dover considerare un prezzo unitario inferiore al valore minimo tabellato in quanto lo stato conservativo non può ritenersi normale.**

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONSAMPIETRO MORICO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

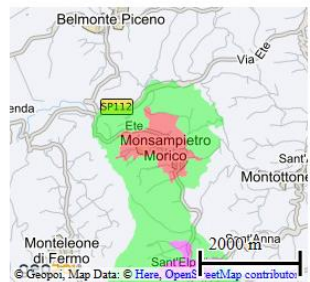
Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

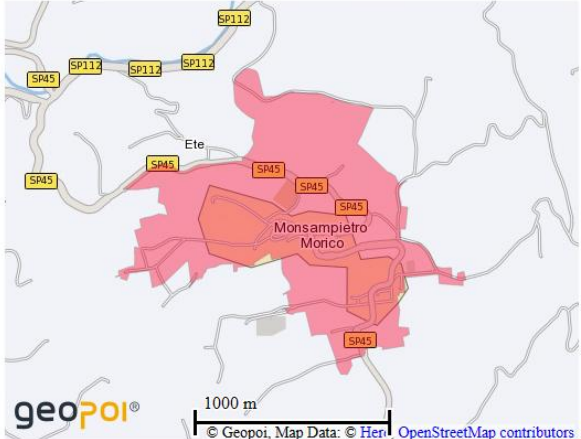
Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegalgo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	900	1100	L	2,7	3,2	L
Abitazioni civili	Normale	550	800	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	470	680	L	1,4	2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	770	940	L	2,3	2,7	L
Autorimesse	Normale	280	380	L	,8	1,1	L
Box	Normale	350	470	L	1	1,4	L
Posti auto coperti	Normale	250	330	L	,7	1	L
Posti auto scoperti	Normale	180	240	L	,5	,7	L
Ville e Villini	Normale	550	800	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	Ottimo	900	1100	L	2,7	3,2	L



Gli **immobili** della procedura in oggetto , siti in via ETE n.88. del comune di MONSAMPIETRO MORICO e contraddistinti catastalmente al **Foglio 2 particella 401 sub.01-02-03-04** risultano in uno **stato di conservazione e manutenzione scadente** .

Considerata **la zona, periferica anche se a sud della via ETE, in zona E – Agricola, ed il reale stato conservativo degli immobili fortemente ammalorati** , nella tabella della banca dati di riferimento sopra riportata **si ritiene di dover considerare un prezzo unitario inferiore al valore minimo tabellato in quanto lo stato conservativo non può ritenersi normale.**



La superficie lorda degli immobili oggetto di procedura, il coeff. di destinazione d'uso , il valore al metro quadro ed il valore complessivo degli immobili è stata così determinata :

LOTTO 1-FABBRICATI - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL via ETE n.88 MONSAMPJETRO MORICO										
PART.	destinaz.	Piano			sup.reale L.	coeff.	sup.comm.	val.unitario	coeff.	valore stima
			m	m	mq	dest.Uso	mq	€/mq L	vet.	€
276	RIMESSA	T	1	40,5	40,50	1,0	40,50	200,00 €	1,0	€ 8.100,00
276	RIMESSA	S1	1	40,5	40,50	1,0	40,50	100,00 €	1,0	€ 4.050,00
										€ 12.150,00

LOTTO 1 - TERRENI - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL via ETE n.88 MONSAMPJETRO MORICO										
sub	destinaz.	Piano			sup.reale L.	coeff.	sup.comm.	val.unitario	coeff.	valore stima
	TERRENI		m	m	mq	dest.Uso	mq	€/mq	vet.	€
75	SEM-ARBOR		1	5980	5.980,00	1,0	5980,00	0,92 €	1,0	€ 5.501,60
215	ULIVETO		1	400	400,00	1,0	400,00	2,65 €	1,0	€ 1.060,00
215	SEMINATIVO		1	1600	1.600,00	1,0	1600,00	0,92 €	1,0	€ 1.472,00
216			0	200	0,00	1,0	0,00	2,65 €	1,0	€ -
356	SEMINATIVO		1	14980	14.980,00	1,0	14980,00	0,92 €		€ -
356	ULIVETO		1	100	100,00	1,0	100,00	2,65 €	1,0	€ 265,00
356	VIGNETO		1	1400	1.400,00	1,0	1400,00	2,15 €	1,0	€ 3.010,00
357			0	37	0,00	1,0	0,00	0,00 €	1,0	€ -
										€ 11.308,60

TOT. LOTTO 1 € 23.458,60

Sommando i valori sopra determinati relativamente al LOTTO N.1 , si ottiene il più probabile valore di mercato dei beni che risulta essere pari a:

euro 23.458,60

(ventitremilaquattrocentocinquantotto /60).



LOTTO 2- CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB.02 via ETE n.88 MONSAMPIETRO MORICO

sub	destinaz.	Piano			sup. reale L	coeff.	sup.comm.	val.unitario	coeff	valore stima	
			m	m	mq	dest.Uso	mq	€/mq L	vet.	€	
2	abitazione	pt	1	124	124,00	1,0	124,00	350,00 €	1,0	€	43.400,00
	TOT				124,00		124,00			€	43.400,00

LOTTO 3 CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB.03 via ETE n.88 MONSAMPIETRO MORICO

sub	destinaz.	Piano			sup. reale L	coeff.	sup.comm.	val.unitario	coeff	valore stima	
			m	m	mq	dest.Uso	mq	€/mq L	vet.	€	
3	abitazione	p1	1	124	124,00	1,0	124,00	350,00 €	1,0	€	43.400,00
3	balcone	p1	0,9	1,8	1,62	0,3	0,49	350,00 €	1,0	€	170,10
	TOT				125,62		124,49			€	43.570,10

LOTTO 4 - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB.04 via ETE n.88 MONSAMPIETRO MORICO

sub	destinaz.	Piano			sup. reale L	coeff.	sup.comm.	val.unitario	coeff	valore stima	
			m	m	mq	dest.Uso	mq	€/mq L	vet.	€	
4	collabente	t	1	26,27	26,27	1,0	26,27	100,00 €	1,0	€	2.627,00
	TOT				26,27		26,27			€	2.627,00

LOTTO 5 - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL via ETE n.-- MONSAMPIETRO MORICO

PART.	destinaz.	Piano			sup.reale L.	coeff.	sup.comm.	val.unitario	coeff.	valore stima	
			m	m	mq	dest.Uso	mq	€/mq L	vet.	€	
189	SEM-ARBOR		1	510	510,00	1,0	510,00	0,92 €	1,0	€	469,20
345	ULIVETO		1	500	500,00	1,0	500,00	2,65 €	1,0	€	1.325,00
345	SEMINAT		1	80	80,00	1,0	80,00	0,92 €	1,0	€	1.794,20
										€	3.588,40

LOTTO 6 - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL via ETE n.-- MONSAMPIETRO MORICO

PART.	destinaz.	Piano			sup.reale L.	coeff.	sup.comm.	val.unitario	coeff.	valore stima	
			m	m	mq	dest.Uso	mq	€/mq L	vet.	€	
220	SEM-ARBOR		1	170	170,00	1,0	170,00	0,92 €	1,0	€	156,40
										€	156,40

116.800,50 €

VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI da 1 a 6
euro 116.800,50 (centosedicimila ottocento/50).



A tale valore di stima dovranno essere detratti i costi presunti ed approssimativi per le eventuali regolarizzazione di eventuali difformità ;

N.B.: Tuttavia poichè l'Uff. Urbanistica del Comune di MONSAMPIETRO MORICO non rinveniva pratiche edilizie , il sottoscritto CTU non può esprimersi completamente sulla regolarità urbanistica degli immobili, dei quali può tuttavia costatarne la rispondenza alle planimetrie catastali fatte salve le tolleranze di legge.

Non si riscontrano difformità che possano influire sull'identificazione dell'immobile.

Pertanto, per differenza si ottiene un valore complessivo di

euro 116.800,50

euro (centosedicimila ottocento/50).

I valori dei singoli lotti sono riportati nei brevi riepiloghi che seguono.

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 03/10/2023

IL CTU
Ing. Angelofrancesco Santarelli



10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Come accennato nella risposta al quesito n.1 e n.7 , la conformazione degli immobili oggetto di pignoramento, funzionalmente indipendenti e con accessi autonomi – per mezzo della corte comune - dalla via ETE n.88 , è tale da consentire la formazione di lotti distinti senza necessitare di frazionamento. (la particella 401 corte comune risultano accatastata come “ bene comune non censibile”).

La superficie ed il valore di ciascun lotto è riportato nella tabella precedente.

I confini di ciascun immobile sono riportati nella risposta al quesito n.1

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sui seguenti lotti / immobili sito in MONSAMPIETRO 'MORICO (FM) alla via ETE n.88. :

LOTTO PRIMO

TERRENI A NORD DELLA VIA ETE

F.2 PART. 75-215 - 356-276 CON SOVRASTANTE RIMESSA P.S1-T

catC/6 classe 04 consistenza 65mq rendita euro 90,64

euro 23.458,60 (ventitremilaquattrocentocinquantesette/60).

LOTTO SECONDO

APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE AL PIANO TERRA

Foglio 2 part 401 –SUB. 02 Cat. A/2, classe 02 consistenza 6,5 vani, rendita € 208,13

per una superficie lorda complessiva di circa 124mq

euro 43.400,00 (quarantatremilaquattrocento/00)

LOTTO TERZO

APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE AL PIANO 1° .

Foglio 2 part 401 – SUB. 03 Cat. A/2,-classe 02 consistenza 6,5 vani, rendita € 208,13

per una superficie lorda complessiva di circa 124mq (escluse aree scoperte : balcone)

euro 43.570,10 euro (quarantatremilacinquecentosettanta/10)



LOTTO QUARTO
RUDERE / COLLABENTE

Foglio 2 part 401 – SUB. 04 Cat. FO

Di circa 26,27 mq composto da tettoia ,cottura , ripostiglio/pollaio?

euro 2.627,00 (duemilaseicentoventisette/00).

LOTTO QUINTO
TERRENI A SUD DELLA VIA ETE

Foglio 2, particella n.189 SEM-ARBOR classe 04 consistenza 510mq R.D. € 1,32 R.A. € 2,24

Foglio 2, particella n. 345 porz. AA uliveto are 5 R.D. € 1,29 R.A. € 2,19

Foglio 2, particella n. 345 porz. AB seminativo 80mq R.D. € 0,23 R.A. € 0,39

euro 3.588,40 (tremilacinquecentottantotto/40).

LOTTO SESTO
TERRENO A SUD DELLA VIA ETE

Foglio 2 part 220 Semin/arbor classe 03 consistenza 170mq R.D. € 0,48 R.A. € 0,83

N.B. : la part. 220 costituisce di fatto , allo stato attuale, unico accesso alla particella 217 (con sovrastante fabbricato) non oggetto di procedura pertanto su di essa vi è di fatto una servitù di passaggio pur non essendo formalmente costituita

Prezzo a base d'asta
euro 156,40 (centocinquantasei /40).



11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi 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'imMONSAMPIETRO 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;

Durante sopralluogo effettuato in data 02/10/2023 gli immobili risultavano occupati o nelle disponibilità rispettivamente :

- **I terreni a nord della via pubblica ETE al F.2 part 75-215-356-276 con rimessa Dell'esecutato e dal suo nucleo familiare ;**
- **Il sub. 02 (appartamento di tipo civile al piano terra) dalla zia del proprietario esecutato XXXXXXXX XXX e badante straniera della zia di cui non si conoscono le generalità ;**
- **Il sub. 03 (appartamento di tipo civile al piano primo) dal proprietario esecutato XXXXXXXX XXX, e nucleo familiare (così come risultante nel Certificato di Stato di Famiglia, All. n.07).**
- **Il sub. 04 rudere era nelle disponibilità del proprietario XXXXXXXX XXX, del suo nucleo familiare , della zia e della badante di cui non sono note le generalità ;**
- **I terreni al F.2 part 189-345 nella disponibilità dal proprietario esecutato ;**



- **Il terreno al F.2 part 220 dal proprietario esecutato e dai proprietari della particella 217 con sovrastante fabbricato non oggetto di procedura che ivi passano in quanto la particella 217 è interclusa.**

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

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità.



BREVE RIEPILOGO RIASSUNTIVO ES. IMMOBILIARE n. 124/2021**CREDITORE PROCEDENTE : DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)****Contro****DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXX XXX c.f.XXXXXXXXXXX****GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano****CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli****LOTTO PRIMO**

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sui seguenti immobili sito in MONSAMPIETRO MORICO (FM) alla via ETE n.88 :

TERRENI IN ZONA E - AGRICOLA POSTI A NORD DELLA VIA PUBBLICA ETE con sovrastante RIMESSA di 81 mq (complessivi ps.1+pt)

- 3) Terreno Foglio 2 Particella 75** sem-arbor classe 04 cons. 5980mq RD €15.44 RA€26.25
- 4) Terreno Foglio 2 Particella 215**
- 5) Terreno Foglio 2 Particella 356**
- 6) Terreno Foglio 2 Particella 276 con sovrastante RIMESSA ai piani S1 - Terra**
catC/6 classe 04 consistenza 65mq rendita euro 90,64

N.B.: relativamente alla rimessa poichè l'Uff. Urbanistica del Comune di MONSAMPIETRO MORICO non rinveniva pratiche edilizie, il sottoscritto CTU non può esprimersi completamente sulla regolarità urbanistica degli immobili, dei quali può tuttavia costatarne la rispondenza alle planimetrie catastali fatte salve le tolleranze di legge.

Prezzo a base d'asta**euro 23.458,60****(ventitremilaquattrocentocinquantotto /60).**

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 03/10/2023

IL CTU
Ing. Angelofrancesco Santarelli

CREDITORE PROCEDENTE : DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)

Contro

DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXX XXX c.f. XXXXXXXXXX

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

LOTTO SECONDO – sub. 02

APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE AL PIANO TERRA

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in MONSAMPIETRO MORICO (FM) alla via ETE n.88. :

Foglio 02, partic. n.401, sub. 03, Cat. A/2, classe 02 consistenza 6,5 vani, rendita € 208,13 per una superficie lorda complessiva di circa 124mq composto da corridoio centrale, quattro locali più cucina, bagno e ripostiglio . Altezza interna di circa 2,55m.

N.B.: poichè l'Uff. Urbanistica del Comune di MONSAMPIETRO MORICO non rinveniva pratiche edilizie, il sottoscritto CTU non può esprimersi completamente sulla regolarità urbanistica degli immobili, dei quali può tuttavia costatarne la rispondenza alle planimetrie catastali fatte salve le tolleranze di legge.

Prezzo a base d'asta

euro 43.400,00 (quarantatremilaquattrocento/00)

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto
li 03/10/2023

Ing. Angelofrancesco Santarelli



CREDITORE PROCEDENTE : DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)

Contro

DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXX XXX c.f. XXXXXXXXXX

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

LOTTO TERZO – sub. 03

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO 1°

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in MONSAMPIETRO MORICO (FM) alla via ETE n.88. :

Foglio 2, particella n.401 , sub. 03, Cat. A/2, classe 02 consistenza 6,5vani,rendita € 208,13

Di circa 124mq (escluse aree scoperte : balcone) composto da corridoio centrale , quattro locali più cucina, bagno e ripostiglio. H=2,47

N.B.: poichè l'Uff. Urbanistica del Comune di MONSAMPIETRO MORICO non rinveniva pratiche edilizie elencate nella precedente tabella fornita dallo stesso ufficio urbanistica, il sottoscritto CTU non può esprimersi completamente sulla regolarità urbanistica degli immobili, dei quali può tuttavia costatarne la rispondenza alle planimetrie catastali fatte salve le tolleranze di legge.

Prezzo a base d'asta

euro 43.570,10 euro (quarantatremilacinquecentosettanta/10)

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 03/10/2023

IL CTU

Ing. Angelofrancesco Santarelli



CREDITORE PROCEDENTE : DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)

Contro

DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXX XXX c.f. XXXXXXXXXX

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

LOTTO QUARTO - sub. 04

RUDERE

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in MONSAMPIETRO MORICO (FM) alla via ETE n.88. :

Foglio 2, particella n.401 , sub. 04, Cat. FO

Di circa 26,27mq composto da due vani più annessa tettoia

N.B.: poichè l'Uff. Urbanistica del Comune di MONSAMPIETRO MORICO non rinveniva pratiche edilizie elencate nella precedente tabella fornita dallo stesso ufficio urbanistica, il sottoscritto CTU non può esprimersi completamente sulla regolarità urbanistica degli immobili, dei quali può tuttavia costatarne la rispondenza alle planimetrie catastali fatte salve le tolleranze di legge.

Prezzo a base d'asta

euro 2.627,00 (duemilaseicentoventisette/00).

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 03/10/2023

Il CTU
Ing. Angelofrancesco Santarelli



CREDITORE PROCEDENTE : DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)

Contro

DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXX XXX c.f. XXXXXXXXXXXX

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

LOTTO QUINTO

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in MONSAMPIETRO MORICO (FM) alla via ETE n.88. :

TERRENI IN ZONA E – AGRICOLA A SUD DELLA VIA PUBBLICA ETE

Foglio 2, particella n.189 SEM-ARBOR classe 04 consistenza 510mq R.D. € 1,32 R.A. € 2,24

Foglio 2, particella n. 345 porz. AA uliveto are 5 R.D. € 1,29 R.A. € 2,19

Foglio 2, particella n. 345 porz. AB seminativo 80mq R.D. € 0,23 R.A. € 0,39

Prezzo a base d'asta

euro 3.588,40 (tremilacinquecentottantotto/40).

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 03/10/2023

Il CTU
Ing. Angelofrancesco Santarelli



CREDITORE PROCEDENTE : DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)

Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348

e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it

Contro**DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXX XXX c.f. XXXXXXXXXX****GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano****CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli****LOTTO SESTO**

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in MONSAMPIETRO MORICO (FM) alla via ETE n.88. :

TERRENI IN ZONA E- AGRICOLA A SUD DELLA VIA PUBBLICA ETE

Foglio 2, particella n.220 , sem-arborclassa 03 consistenza 170mq R.D. € 0,48 R.A. € 0,83

N.B. : la part. 220 costituisce di fatto unico accesso alla particella217 con sovrastante fabbricato non oggetto di procedura pertanto su di essa vi è di fatto una servitù di passaggio pur non essendo formalmente costituita

Prezzo a base d'asta

euro 156,40 (centocinquantasei /40).

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 03/10/2023

IE CTU
Ing. Angelofrancesco Santarelli



TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 124/2021

CREDITORE PROCEDENTE : DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)

Contro

DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXX XXX c.f. XXXXXXXXXXXX

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

OGGETTO : FASCICOLO DEGLI ALLEGATI

Allegato 01 – estratto di mappa (foglio 2 , particella n. 401)

Allegato 02– planimetrie catastali (foglio 2, particella n. 402, sub. 02-03-04-) e visura storica

Allegato 03A – ~~Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di MONSAMPIETRO MORICO (FM)~~

Allegato 03B : ~~condoni Comune di MONSAMPIETRO MORICO (FM)~~

Allegato 04 – ~~elaborati grafici di progetto (architettonico)~~

Allegato 05- Verbale di sopralluogo del 02/10/2023

Allegato 06 – relazione fotografica del 02/10/2023

Allegato 07 – certificati anagr.di stato civile , residenza (storico) , stato famiglia, matrimonio;

Allegato 08 – aggiornamento ispezione ipotecaria

Allegato 09 – elenco subalterni ed elaborato planimetrico;

Allegato 10 - separata e succinta descrizione del lotto,

Allegato 11 - versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008

Allegato 12 – CHECK LIST

