

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 158/2024

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Milena Palmisano

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

contro: ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***.

PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione**, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 158/2024, in accoglimento della richiesta del pignorante ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, ha incaricato in data 14/01/2025 Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Geom. Roberta Arimatea, con studio in Porto San Giorgio in via Thomas Alva Edison n. 11, conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Il giorno 28 Febbraio 2025 alle ore 17:00, hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo presso l'unità oggetto di esecuzione sita a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Emilio Lussu n. 250. Sul posto erano presenti la sottoscritta CTU e il sig. ***DATO OSCURATO***, in qualità di [REDACTED] degli [REDACTED] nonché residente nello stesso immobile. La sottoscritta, nel corso del sopralluogo, ha preso visione dello stato dei luoghi effettuando le verifiche sulla scorta degli atti catastali già acquisiti, ed ha eseguito delle misurazioni e scattato delle foto interne ed esterne all'unità oggetto di esecuzione, al fine di agevolare la descrizione di seguito riportata e quindi documentare le risposte ai quesiti posti.

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

(Allegato 1) Verbale di sopralluogo.

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

➤ **IN PRIMO LUOGO:** al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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 della trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestivamente 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: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

➤ **IN TERZO LUOGO**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

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

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

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

Esaminati gli atti della procedura ai sensi dall'articolo 567 secondo comma del c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva. La certificazione, del Notaio Dott. ***DATO OSCURATO***, riporta l'elenco degli atti con cui gli esecutati sono divenuti proprietari dell'immobile. La certificazione delle trascrizioni risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto nel 1990 antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2024. In base alla documentazione allegata al fascicolo, si riscontra la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

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

Nella certificazione notarile sostitutiva sono stati indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato.

In merito allo stato civile degli esecutati il CTU ha provveduto ad effettuare la domanda al Comune di Sant'Elpidio a Mare. Il Sig. ***DATO

OSCURATO*** risulta separato dal 2017 e la sig.ra ***DATO OSCURATO*** risulta separata dal 2019.

(Allegato 2) Certificati di Residenza e Estratti Atti Matrimonio del Comune di Sant'Elpidio a Mare.

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno di uno o più lotti per la vendita,;

L'unità oggetto di esecuzione è costituita da:

LOTTO UNICO

Abitazione, descritta al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Emilio Lussu n. 250, Piano T-1-2, al **Foglio 8 Particella 304 Sub. 12** (Cat. A/2, Cl. 6, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale € 381,15, Dati di Superficie Totale 171 mq, Totale escluse aree Scoperte 146 mq): ***DATO OSCURATO*** prop. 1/2 e ***DATO OSCURATO*** prop. 1/2.

Si specifica che sono state effettuate le variazioni catastali (autorizzate dall'Ill.mo Giudice in data 18/09/2025 come meglio elencate nell'istanza della sottoscritta, del 16/05/2025). In particolare si specifica che l'immobile oggetto di esecuzione ha cambiato identificativo catastale da sub. 6 a sub. 12.

Confini: Part. 304 sub. 8 (BCNC – Corte), Part. 304 sub. 10 prop.

DATO OSCURATO per 1/1, Part. 304 Sub. 3 prop. ***DATO

OSCURATO*** per 1/1 ed altri.



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



Le caratteristiche dell'U.I. sono state dedotte dalla documentazione acquisita e in base alla propria esperienza.

L'unità eseguita fa parte di un fabbricato residenziale/artigianale costituito da due unità abitative e cinque laboratori. L'unità eseguita è sita nel

Comune di Sant'Elpidio a Mare, (FM) località Bivio Cascinare, in Via Emilio Lussu n. 250.

Lo stabile è stato realizzato con prima Concessione Edilizia del 1988, e successiva variante. L'unità negli anni successivi non è stata oggetto di lavori di ristrutturazione. Necessita di rifacimento di impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo. Il fabbricato ha struttura in c.a.. Esternamente sia le facciate che i balconi sono rivestite in mattoncini. Lo stato manutentivo dell'esterno dell'immobile è in buone condizioni.

Il bene comune non censibile indicato al Fg. 8 Part. 304 Sub. 8, è costituito dalla corte comune anche ai sub. 10, 11 e 3. Si specifica che la corte è costituita da un marciapiede in cemento e dal piazzale in brecciolino. Il sub. 8 non è fisicamente diviso con la adiacente e contigua corte, Fg. 8 Part. 304 Sub. 9. L'assenza di divisioni tra le due corti sub. 8 e sub. 9 rende l'area circostante maggiormente fruibile in considerazione della possibile presenza di attività artigianali. Esternamente la corte è recintata con muretto in cemento armato in parte privo di sovrastante recinzione e cancelli.

L'immobile esecutato ha accesso dal piano terra con scala esclusiva all'unità.

Il portone esterno è in alluminio e vetro, mentre il portone di ingresso all'abitazione è in legno. La scala interna è rivestita in marmo con corrimano in legno.

L'immobile è sprovvisto di ascensore.

Si fa presente che non è stato costituito un condominio.

(Allegato 3) Doc. Fot. Esterna: foto: dalla n. 1 alla n. 4.

LOTTO UNICO

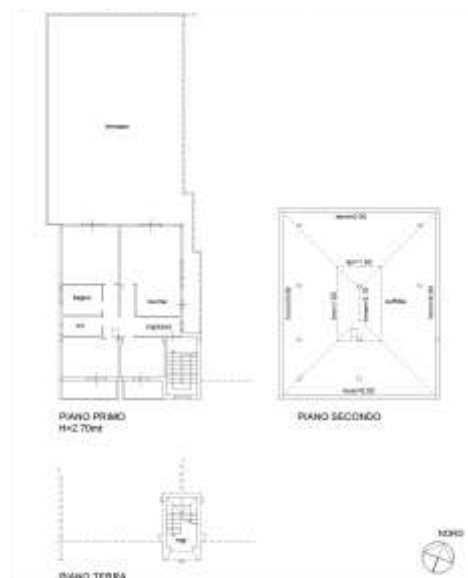
Abitazione, descritta al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Emilio Lussu n. 250, Piano T-1-2, al **Foglio 8 Particella 304 Sub. 12** (Cat. A/2, Cl. 6, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale € 381,15, Dati di Superficie Totale 171 mq, Totale escluse aree Scoperte 146 mq): ***DATO OSCURATO*** prop. 1/2 e ***DATO OSCURATO*** prop. 1/2.

Confini: Part. 304 sub. 8 (BCNC – Corte), Part. 304 sub. 10 prop.
DATO OSCURATO per 1/1, Part. 304 Sub. 3 prop. ***DATO
OSCURATO*** per 1/1 ed altri.

Estratto di Mappa



Planimetria Catastale



Il Lotto si presenta:

Appartamento sub. 12 P.T-1-2:

Abitazione mq. lordi 137,00 ca

Terrazzo mq. lordi 188,00 ca.

Balconi mq. lordi 22,00 ca.

Sottotetto mq. lordi 21,00 ca.(con altezza max 2,10 e minima 1,50)

L'unità eseguita è costituita da una unità abitativa al primo piano accessibile direttamente con una scala interna esclusiva, dal BCNC corte/piazzale esterno.

L'appartamento all'interno è suddiviso: ingresso/corridoio, soggiorno con cucina, tre camere di cui due più grandi e una cameretta e due bagni, uno con vasca e l'altro con doccia. Accessibile dal piano primo, con una scala retrattile, vi è un sottotetto allo stato grezzo.

Il portone di ingresso all'appartamento è in legno; le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con serrandine in pvc. Il pavimento è in gres porcellanato, omogeneo in tutte le stanze tranne che nei bagni. L'appartamento ha caldaia a metano posizionata all'esterno di un balcone, con radiatori in ghisa nelle stanze. Gli impianti sia elettrico che idrico

sono originari e non sono stati mai oggetto di ristrutturazione/manutenzione.

Gli impianti compresa la luce della scala sono autonomi, quest'ultima collegata al contatore dell'unità abitativa.

Sono presenti due balconi pavimentati con parapetti in cemento armato, accessibili dalla camere esposte a sud; mentre dal soggiorno e dalla terza camera si accede ad un terrazzo di circa mq. 188.

L'appartamento necessita di interventi di ristrutturazione da effettuare per infiltrazioni presenti nel soffitto del bagno ma in particolare necessita di impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del terrazzo e di ripristino dei parapetti come meglio si può vedere nelle foto allegate.

I balconi e le facciate sono in buono stato manutentivo.

(Allegato 3) Doc. Fot. Interne: foto: dalla n. 5 alla n. 16.

Si specifica che essendo l'immobile intestato a privati, la vendita non sarà soggetta ad IVA.

Nella documentazione depositata all'Agenzia del Territorio, è presente l'elaborato Planimetrico e l'elenco subalterni.

Attestazione prestazione energetica non pervenuta dalla documentazione acquisita.

(Allegato 4) Certificati Catastali Attuali e Storici.

(Allegato 5) Planimetria Catastale, Elab. Plan., Elenco Subalterni e Estratto di Mappa.

3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

L'unità, dove è ubicato il LOTTO, risulta edificata con prima Concessione Edilizia del 16/01/1988 (concessione rilasciata al sig. ***DATO OSCURATO***).

4. Accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione..... della possibilità di sanatoria ai sensi degli art. 36 DPR n. 380

L'Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia Prot. N. 6933/87 Pratica N. 2830/88 del 16/01/1988 per "Costruzione fabbricato ad uso artigianale e piccola industria con annessa abitazione e uffici";
- Concessione Edilizia per "Modifica Progetto approvato in data 16/01/1988" Prot, N. 15287/88 Pratica N. 7/a-89 del 03/02/1989.
- Per quanto riguarda l'agibilità, l'ufficio Tecnico non ha rinvenuto l'attestazione della stessa. Tuttavia si fa presente che nella pratica dell'immobile vi è la richiesta da parte del Comune del versamento dell'ultima rata degli oneri di urbanizzazione riferita alla Concessione Edilizia n. 7/88 nonché la ricevuta del versamento stesso. Inoltre è allegata la richiesta da parte del Comune di Sant'Elpidio a Mare alla Compagnia d'Assicurazione Reale Mutua della disdetta della Polizza Fidejussoria in quanto il costruttore aveva provveduto al pagamento dell'ultima rata delle opere di urbanizzazione e costo di costruzione. Nella documentazione degli archivi comunali risulta presente uno schedario redatto dal Comune dove viene indicata alla Voce "Richiesta certificato di agibilità in data" la data del 05/12/1988 senza numero di protocollo. Si fa presente che nell'atto di compravendita del 19/07/1990 a rogito notaio ***DATO OSCURATO*** rep n.

117339/13361 viene riportata “autorizzazione di abitabilità in data 21 luglio 1989 Pratica N. 11/89.

1) RATA - Ricevuta del versamento presso la Tesoreria Comunale N. 277 in data 22 DIC. 1987 dell'importo L. 855.725
2) RATA - Ricevuta del versamento presso la Tesoreria Comunale N. 244 in data 25 DIC. 1987 dell'importo L. 855.725
3) RATA - Ricevuta del versamento presso la Tesoreria Comunale N. 11 in data 1 GEN. 1988 dell'importo L. 855.725
4) RATA - Ricevuta del versamento presso la Tesoreria Comunale N. 187 in data 1 GEN. 1988 dell'importo L. 855.725
DATA RILASCIO DELLA CONCESSIONE 16 GEN. 1988 Modifiche 3 FEB. 1988
I LAVORI DEBBERO ESSERE ULTIMATI IN DATA 15 GEN. 1991
INIZIO DEI LAVORI in data 1 GEN. 88 prot. N. _____
DIRETTORE DEI LAVORI Arch. S. Pollicino Lupa Via _____
IMPRESA COSTRUTTRICE _____ Via _____
DENUNCIA DELLE OPERE IN C. A. (Legge 1086) in data _____ prot. N. _____
ULTIMAZIONE DEI LAVORI in data 5 DIC. 1988 prot. N. _____
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO DEPOSITO DEL COLLAUDO STATICO in data _____ prot. N. _____
RICHIESTA CERTIFICATO DI ABITABILITA' in data 12 GEN. 1988 prot. N. _____
PASSATA ALL'UFFICIO D'IGIENE in data _____ prot. N. _____
Aut. Genio Civile Legge 2/2/1975 IT 21 Art. 11 in data 10 DIC. 1987
Progetto Legge n° 373 del 30/4/1975 pre-
sentato in 12 GEN. 1988 Prot. 104
Definitivo in 17 GEN. 1988 Prot. 105
Comitato S. in data 17 GEN. 1988 Prot. 106

Da una verifica effettuata tra lo stato attuale dell'immobile e le pratiche edilizie rinvenute dagli archivi comunali, l'unità eseguita risulta in regola con quanto autorizzato. Nel terrazzo lato est, è stata ricavata una stanza ad uso ripostiglio con pareti in pvc che dovrà essere smantellata.

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

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

Non è stato richiesto alcun Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto tra i beni non ci sono terreni.

6. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari

L'immobile oggetto di pignoramento viene identificato:

LOTTO UNICO

Catastalmente Visura N. T125944/2026 del 14/01/2026:

Abitazione, descritta al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Emilio Lussu n. 250, Piano T-1-2, al **Foglio 8 Particella 304 Sub. 12** (Cat. A/2, Cl. 6, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale € 381,15, Dati di Superficie Totale 171 mq, Totale escluse aree Scoperte 146 mq): ***DATO OSCURATO*** prop. 1/2 e ***DATO OSCURATO*** prop. 1/2.

Atto di Pignoramento del 02/12/2024 Registro Part N. 8296 Registro Gen. N. 11213:

DATO OSCURATO mandataria di ***DATO OSCURATO*** con sede a Conegliano (TV), procede ad esecuzione forzata per espropriazione per il seguente immobile:

unità negoziale:

- Sita in Sant'Elpidio a Mare (AP) località Bivio Cascinare, Via Emilio Lussu n. 250, censito al NCEU: abitazione di tipo civile (A/2) Foglio 8 Particella 304 Sub 6 (ora sub.12);

per i diritti spettanti a:

DATO OSCURATO prop. 1/2;

DATO OSCURATO prop. 1/2.

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

****** VARIAZIONI CATASTALI EFFETTUATE ******

Si specifica che sono state effettuate le variazioni catastali (autorizzate dall'Ill.mo Giudice in data 18/09/2025 come meglio elencate nell'istanza

della sottoscritta, del 16/05/2025). In particolare si specifica che l'immobile oggetto di esecuzione ha cambiato identificativo catastale da sub. 6 a sub. 12.

Nella precedente visura catastale veniva erroneamente indicato come indirizzo dell'immobile via Strada Fratte quando invece è Via Emilio Lussu n. 250; inoltre veniva indicato come piano dell'immobile il Piano Primo quando invece la corretta identificazione dell'immobile è Piano Terra, Primo e Secondo, in quanto l'ingresso dell'unità è al Piano Terra con scala esclusiva, come meglio indicato nell'elenco subalterni e nell'elaborato planimetrico.

Inoltre l'unità esecutata presenta un sottotetto esclusivo non abitabile (presente nei progetti originari) con accesso con botola interna all'appartamento non riportato nelle precedenti planimetrie. Tale sottotetto è stato graficamente rappresentato nella planimetria aggiornata dell'immobile esecutato in quanto da considerare di proprietà degli esecutati e funzionalmente connesso all'appartamento oggetto della presente procedura. Seppur la proprietà del sottotetto non è rinvenibile né dai titoli di provenienza e né dal regolamento condominiale (assente), si evidenzia che il sottotetto per le sue caratteristiche (non abitabile, non adeguatamente finestrato, accessibile in maniera esclusiva tramite botola interna all'appartamento esecutato) e funzionalità (isolamento termo/acustico dell'appartamento sottostante) è da considerarsi di proprietà esclusiva del titolare dell'appartamento dell'ultimo piano.

Tali difformità sono state sanate catastalmente sia nella planimetria/visura catastale che nell'elaborato planimetrico.

7. Appurare 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 L'esperto deve chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore

similare per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

All'atto della notifica del pignoramento, avvenuta in data 24/09/2024 e 01/10/2024, gli esecutati erano proprietari dell'immobile oggetto di esecuzione in forza di atti regolarmente trascritti. Si riportano i dati dell'immobile e relativi atti.

LOTTO UNICO

Abitazione, descritta al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Emilio Lussu n. 250, Piano T-1-2, al **Foglio 8 Particella 304 Sub. 12** (Cat. A/2, Cl. 6, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale € 381,15, Dati di Superficie Totale 171 mq, Totale escluse aree Scoperte 146 mq):

Ad oggi la ditta intestataria è:

- ***DATO OSCURATO*** prop. 1/2;
- ***DATO OSCURATO*** prop. 1/2.

Proprietà acquisita con:

Trascrizione Reg. Part. N. 6251 Reg Gen. N. 10844:

Decreto di Trasferimento di Immobili a seguito di vendita d'incanto, mediante il quale i sig. ri ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, acquistano per diritti di piena proprietà per 1/2 ciascuno dalla ***DATO OSCURATO*** per acquisto con atto Notaio ***DATO OSCURATO*** in data 19/07/1990 rep. 117.339.

(Allegato 7) Copia Decreto Trasferimento immobile e Atto originario.

8. Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi....., che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili

all'acquirente.

Iscrizioni contro:

➤ **Nota del 18/10/2007**

Registro particolare n. 2625

Registro Generale n. 10976

Tipologia atto: Ipoteca Volontaria – derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pubblico Ufficiale: Notaio ***DATO OSCURATO***

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Foglio 8 Particella 304 Sub. 6 (ora sub. 12).

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO prop. 1/2;

DATO OSCURATO prop. 1/2.

Trascrizioni contro:

➤ **Nota del 02/12/2024**

Registro particolare n. 8296

Registro Generale n. 11213

Tipologia atto : Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento
immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Fermo

Repertorio N. 1471/2024 del 07/10/2024

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO prop. 1/2;

DATO OSCURATO prop. 1/2.

Trascrizioni a favore:

➤ **Nota del 13/10/2007**

Registro particolare n. 6251

Registro Generale n. 10844

Tipologia atto : Atto Giudiziario – Decreto Trasferimento Immobili

Pubblico Ufficiale: Giudice delle Esecuzioni del Tribunale

Repertorio N. 207/2007 del 21/09/2007

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Foglio 8 Part. 304 Sub 6 (ora sub. 12).

A Favore:

DATO OSCURATO prop. 1/2;

DATO OSCURATO prop. 1/2.

Contro:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1.

(Allegato 8) Elenco sintetico delle Formalità.

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

Non sussistono domande giudiziali trascritte.

10. Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione di mercato.....lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In relazione all'immobile oggetto di esecuzione nella valutazione si è tenuto conto del tipo di costruzione, della relativa consistenza, dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e si è proceduto ad effettuare una stima sintetica usando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda.

Nella determinazione del valore si è considerato anche il peso

dell'evoluzione del mercato immobiliare che, dopo una congiuntura economica negativa, aveva visto una ripresa del settore grazie anche alle politiche fiscali espansive pubbliche. Attualmente le prospettive del mercato – a seguito delle spinte inflazionistiche e delle consequenziali politiche monetarie di rialzo dei tassi – in corso di attenuazione – potrebbero influire negativamente sull'evoluzione del mercato immobiliare con un inevitabile contrazione della domanda. Inoltre le attuali politiche e orientamenti sul risparmio energetico e il rispetto ambientale spostano la domanda a favore degli immobili aventi classe energetica elevata a discapito delle unità non di recente costruzione e aventi caratteristiche costruttive che determinano una classe energetica bassa. Sono state effettuate delle indagini di mercato su immobili aventi caratteristiche simili nel territorio dove è ubicato l'immobile pignorato. Il valore di mercato degli immobili della zona, è anche constatabile dalle valutazioni OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari che indica per l'anno 2025 primo semestre per le abitazioni civili stato conservativo normale un valore di mercato al mq compreso tra un range di € 900-1.250.

Nella valutazione finale, rispetto agli stessi valori OMI, si è considerato lo stato manutentivo attuale dell'appartamento esecutato in particolare dei lavori necessari per rifacimento dell'impermeabilizzazione pavimentazione del terrazzo e lo smantellamento della chiusura del balcone attraverso la detrazione del costo stimato dal valore dell'immobile.

Dal valore è stato detratto il costo necessario per la redazione dell'APE.

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

VALORE del LOTTO UNICO

Il Lotto si presenta:

Appartamento sub. 12 P.T-1-2:

Abitazione mq. lordi 137,00 ca a €/mq 1.100,00= €. 150.700,00

*Terrazzo mq. lordi 188,00 ca. a € 385*25mq + € 163*110 mq= €. 27.555,00*

Balconi mq. lordi 22,00 ca. a €/mq 275,00= €. 6.050,00

Sottotetto mq. lordi 21,00 ca. a €/mq 385,00= €. 8.085,00 (con altezza max 2,10 e minima 1,50)

Detrarre Spese Ape= €.200,00.

Detrarre Spese terrazzo e smantellamento pareti in pvc = €. 18.000,00

= €. 174.190,00 (centosettantaquattromilacentonovanta/00)

11. *Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

In relazione alla richiesta dell'Ill.mo Giudice si procede a predisporre la vendita in un unico lotto la quota di proprietà degli esecutati è 1/2 ciascuno.

LOTTO UNICO

Abitazione, descritta al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Via Emilio Lussu n. 250, Piano T-1-2, al **Foglio 8 Particella 304 Sub. 12** (Cat. A/2, Cl. 6, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale € 381,15, Dati di Superficie Totale 171 mq, Totale escluse aree Scoperte 146 mq): ***DATO OSCURATO*** prop. 1/2 e ***DATO OSCURATO*** prop. 1/2.

Confini: Part. 304 sub. 8 (BCNC – Corte), Part. 304 sub. 10 prop.***DATO OSCURATO*** per 1/1, Part. 304 Sub. 3 prop. ***DATO OSCURATO***per 1/1 ed altri.

Il Lotto si presenta:

Appartamento sub. 12 P.T-1-2:

Abitazione mq. lordi 137,00 ca a €/mq 1.100,00= €. 150.700,00

*Terrazzo mq. lordi 188,00 ca. a € 385*25mq + € 163*110 mq= €. 27.555,00*

Balconi mq. lordi 22,00 ca. a €/mq 275,00= €. 6.050,00

Sottotetto mq. lordi 21,00 ca. a €/mq 385,00= €. 8.085,00 (con altezza max 2,10 e minima 1,50)

Detrarre Spese Ape= €.200,00.

Detrarre Spese terrazzo e smantellamento pareti in pvc = €. 18.000,00

= €. 174.190,00 (centosettantaquattromilacentonovanta/00)

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

In base a quanto emerso durante il sopralluogo e dall'Ufficio Anagrafe, nell'immobile oggetto di pignoramento sito a Sant'Elpidio a Mare località Bivio Cascinare, in Via Lussu n. 250, risultano residenti i Sig.ri ***DATO OSCURATO*** e la sig.ra ***DATO OSCURATO***. Si fa presente che sono i genitori degli esecutati. Si specifica che è stata effettuata domanda all'Agenzia delle Entrate per verificare se sussistano contratti di locazione e/o comodato d'uso per l'immobile esecutato ed è emerso che a nome degli esecutati sussistono due contratti di comodato d'uso. Nella scheda allegata dall'Ufficio non è possibile costatare che si tratti dell'immobile oggetto di stima, tuttavia la sottoscritta non ritiene necessario andare avanti con altre ricerche in quanto trattandosi di contratti in comodato d'uso comunque gli stessi non inficiano nell'esecuzione immobiliare.

(Allegato 9) Certificato di Residenza e Famiglia dei residenti nell'immobile.

(Allegato 10) Risposta Ufficio Agenzia Entrate e relativi Allegati.

13. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

In seguito a verifica nei competenti uffici, si evidenzia che il bene

pignorato non è oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

E mediante quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Milena Palmisano, per eventuali chiarimenti.

Porto San Giorgio, li

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

**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 158/2024**

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Certificati di Residenza e Estratti Atti di Matrimonio del Comune di Sant'Elpidio a Mare;
3. Documentazione fotografica;
4. Certificati Catastali Attuali e Storici;
5. Planimetria Catastale, Elenco Sub., Elab. Planim. e Estratto di Mappa;
6. (A-B) Pratiche Edilizie rinvenute dagli archivi Comunali;
7. Copia di Decreto Trasferimento Immobili e Atto originario;
8. Elenco Sintetico Formalità;
9. Certificato di Residenza e Famiglia dei residenti nell'immobile;
10. Risposta Ufficio Agenzia Entrate e relativi Allegati;
11. Attestazione invio copia della Perizia al creditore e ai debitori;
12. Descrizione separata del Lotto;
13. Versione perizia di stima con protezione dati personali;
14. Check List;
15. Foglio Riassuntivo Beni Periziati.