

Dr. Marco Cardinali
Via M. Tornabuoni 19
Fermo
tel. 0734.224483 335.7509016

udienza del 09/09/25



TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 181/23:
promossa da
BANCA DI SAN MARINO S.P.A.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto: stima di beni immobili

PREMESSA

Nell'udienza del 15/03/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano incaricava lo scrivente CTU Dr. Marco Cardinali di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

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

1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

- c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato 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 divisionale;
- h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o

che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

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

l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi.

m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella

quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

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

r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) 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 .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

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.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (procedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 11.1.2022, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Entro il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati. A tale fine la c.d. "busta telematica" dovrà contenere, quale atto principale (in formato .pdf), la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato .pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. manifesto d'asta).

L'istanza di liquidazione del compenso (in formato .pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

Successivamente, a seguito di osservazioni depositate dagli avv [REDACTED] in favore dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX, nell'udienza del 06/05/2025 il G.E. Dott.ssa Milena Palmisano conferiva le seguenti integrazioni ai quesiti:

".....ritenuto necessario che l'Esperto ridetermini il valore del lotto n. 2, stante la sussistenza di un diritto di abitazione gravante sul bene; ritenuto che, quanto alle ulteriori osservazioni formulate dalla debitrice, l'Esperto ha precisato di aver tenuto conto delle condizioni di degrado del lotto n. 2 e che il sub. 1 costituisce bene comune non censibile con riferimento al diritto di accesso a tutti i subalterni; ritenuto, inoltre, necessario procedere all'integrazione della relazione notarile, in quanto non viene menzionata una formalità relativa alla costituzione di diritti reali a titolo gratuito (RP 5158; RG; 7153 del 18.9.2017 per atto Notaio Ciuccarelli del 16.9.2017), nonché all'indicazione di tale formalità anche nell'elaborato

peritale; ritenuto, infine, necessario convocare nuovamente la comproprietaria non eseguita, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, alla luce della predisponenda integrazione peritale; p.q.m. MANDA all'Esperto per la riformulazione del prezzo di stima del lotto n. 2, tenuto conto del diritto di abitazione ivi gravante, nonché per l'integrazione dell'elaborato peritale con riguardo alla menzione della formalità suindicata, assegnando termine di giorni trenta per l'espletamento dell'incombente"

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

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

Premesso che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, si evidenzia quanto a seguito.

Immobile identificato nella certificazione notarile:

Bene 1) censito al catasto Urbano del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al Foglio 33, Particella 182 Sub. 8;

Bene 2) censito al catasto Urbano del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al Foglio 33, Particella 182 Sub. 7;

Bene 3) censito al catasto Urbano del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al Foglio 33, Particella 182 Sub. 6.

Si è constatato inoltre che la certificazione sostitutiva risale, per il periodo infraventennale, sino a specifici atti di acquisto o di divisione, così descritti:

- Per il bene 1) Intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1, il bene fu acquisito a seguito di atto di divisione in data 01/02/2019 con rogito del notaio A. Cerreto rep. n 45727/22068. Nello stesso Atto il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rinunciava al diritto di abitazione.

La creazione dei subalterni della Particella 182, da 1 a 8, fu generata a seguito della denuncia di variazione per divisione n. 1632 in data 18/01/2019, originando quindi i beni 2) e 3).

In precedenza, con atto a ministero del notaio F. Ciuccarelli del 18/09/2017 rep n. 39426/16595 il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX aveva ceduto l'immobile, per la quota di 1/2, alla eseguita nel solo diritto di proprietà, riservando a sé il diritto di abitazione. l'altra quota pari a 1/2 veniva ceduta a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In precedenza, con atto di divisione a rogito notaio C. Giubbini Ferroni in data 11/12/1978 rep n. 766 il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX venne in proprietà del bene, allora Particelle nn 188 (già 182/B), 187 (già 141/B) 102 (già 102/A), 82 (già 82/A) per ha 2.00.70,

Inoltre con atto di vendita a rogito notaio C. Giubbini Ferroni in data 11/12/1978 rep n. 765 il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX venne in proprietà per la quota di 1/2, del fondo rustico censito al catasto terreni del comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio 33, Particelle nn 81, 82, 102, 141, 182 per ha 4.01.40,

Sulla particelle n 182 venne quindi costruito il fabbricato ad uso civile abitazione, come da denuncia di nuova costituzione n. 1617 del 1989.

Poiché l'atto di pignoramento risale al 19/12/2023, la trascrizione deve considerarsi ultraventennale.

La continuità delle trascrizioni quindi viene garantita dal certificato notarile.

- Per il bene 2) Intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2, la creazione dei subalterni della Particella 182, da 1

a 8, fu generata a seguito della denuncia di variazione per divisione n. 1632 in data 18/01/2019, originando quindi il Subalterno n. 7.

- Per il bene 3) Intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2, la creazione dei subalterni della Particella 182, da 1 a 8, fu generata a seguito della denuncia di variazione per divisione n. 1632 in data 18/01/2019, originando quindi il Subalterno n. 7.

2. Verifica presenza estratto catastale.

Poiché nella documentazione contenuta nel fascicolo non vi era idonea documentazione catastale, lo scrivente CTU provvedeva a richiedere al catasto documentazione aggiornata.

I documenti prodotti sono:

- Visura catastale storica;
- Planimetrie catastali aggiornate.

3. Stato civile dell'esecutata

L'esecutata, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta attualmente coniugata in regime di separazione dei beni.

1° QUESITO (a) – Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione

Le proprietà oggetto di pignoramento riguardano immobili nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM). Il bene sottoposto a pignoramento è composto da un appartamento sito al piano primo di una villa familiare con corte comune recintata accessibile da cancello carrabile e pedonale.

Nell'atto di pignoramento, gli immobili sono stati individuati in 3 unità immobiliari, 1 fabbricato e 2 accessori, oltre al parco e corte comune.

Poiché si compone di un appartamento al piano primo di proprietà esclusiva ed invece i due accessori, oltre al parco e corte comune sono in comproprietà con accesso indipendente, detti immobili possono essere descritti in due beni distinti.

Bene 1:

Fabbricato in comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Montegranarese n. 4360, censito al Foglio di mappa n. 33, Particella 182 sub 8 piano 1 Cat. A7 vani 15 . Si tratta di un fabbricato (villa) lungo la Strada Montegranarese, ben servito, nella zona Nord di Sant'Elpidio a Mare. L'immobile si compone di un appartamento posto al piano primo e accessori magazzino/garage e piscina subb 6 e 7) al piano terra. Tale fabbricato, è realizzato con facciata esterna intonacata, è dotato di copertura a tetto a padiglioni con manto in tegole, non è munito di ascensore e presenta uno stato di manutenzione generale molto buono. Allo stato attuale è abitato dalla ██████████

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX eseguita. L'immobile è sito in una buona posizione panoramica lungo la strada comunale per Montegranaro con accesso privato mediante un lungo viale alberato attraverso il parco (sub 1 bnc).

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 363 ca. con balconi di mq 147 che circondano l'edificio su 3 lati. Vi si accede da un cancello d'ingresso sulla Via Montegranarese e quindi da un viale sito inizialmente sulla Particella n. 141 (con diritto di passaggio) e poi attraverso una corte comune, scale, ballatoio e quindi portone d'ingresso sito al piano primo del suddetto fabbricato. L'accesso agli accessori è consentito tramite corte/parco in comune al sub. 1.

Internamente è composto da:

- un piano 1° che comprende la zona giorno con ingresso, ampio soggiorno con sala da pranzo, studio, cucina, bagno, quindi zona notte con corridoio, 4 camere ognuna con bagno, due ripostigli. L'appartamento è circondato su 3 lati da balconi e ballatoi. Altezza appartamento h 2,85 mt;

L'intero appartamento è dotato di infissi in legno in buono stato, finestre con persiane in legno. Le porte interne in legno, pavimento in parquet di ottima qualità nelle camere e gres porcellanato nei restanti vani. Impianto di riscaldamento termoautonomo. Le rifiniture interne sono buone, l'appartamento risulta perfettamente abitabile.

Complessivamente l'unità immobiliare presenta una superficie commerciale di mq 433,00 così calcolati:

Descrizione	Superficie (mq)	coefficiente	Sup. commerciale (mq)
Abitazione	363	1	363
Balconi	147	1/7	21
Parco/corte comune	4906/2	1/50	49
			433,00

Confini dell'unità immobiliare:

- Il Fabbricato, nel suo subalterno 1, confina su lato Ovest, con la particella n. 41 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
quindi con la particella n. 202 di proprietà [REDACTED]
- A Sud e ad Est con la particella n. 197 intestata a proprietà [REDACTED]
[REDACTED].
- A Nord/Est con la particella n. 141 di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- A Nord con la particella n. 30 intestata a proprietà [REDACTED]. Quindi con la Particella n. 34 intestata a proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

Dalla documentazione catastale del 07.02.2025 prodotta dallo scrivente, l'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria/classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
Sant'Elpidio a Mare	33	182	8	A/7 3	15 vani	384 m ²	1.510,64
	Piano: 1						

Indirizzo: Strada Montegranares n. 4360. XXXXXXXXXXXXXXXX



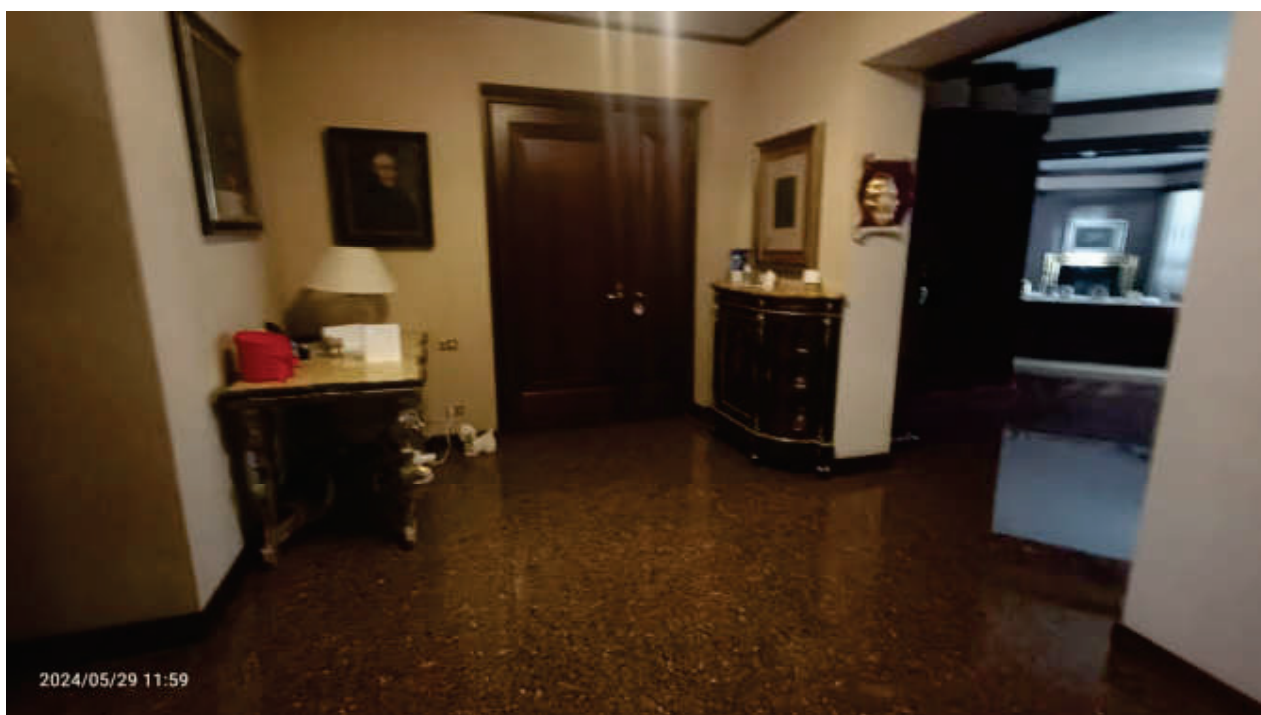
Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 8



Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 8



Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 8 e sub 1 (Bene comune non censibile)



Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 8 ingresso



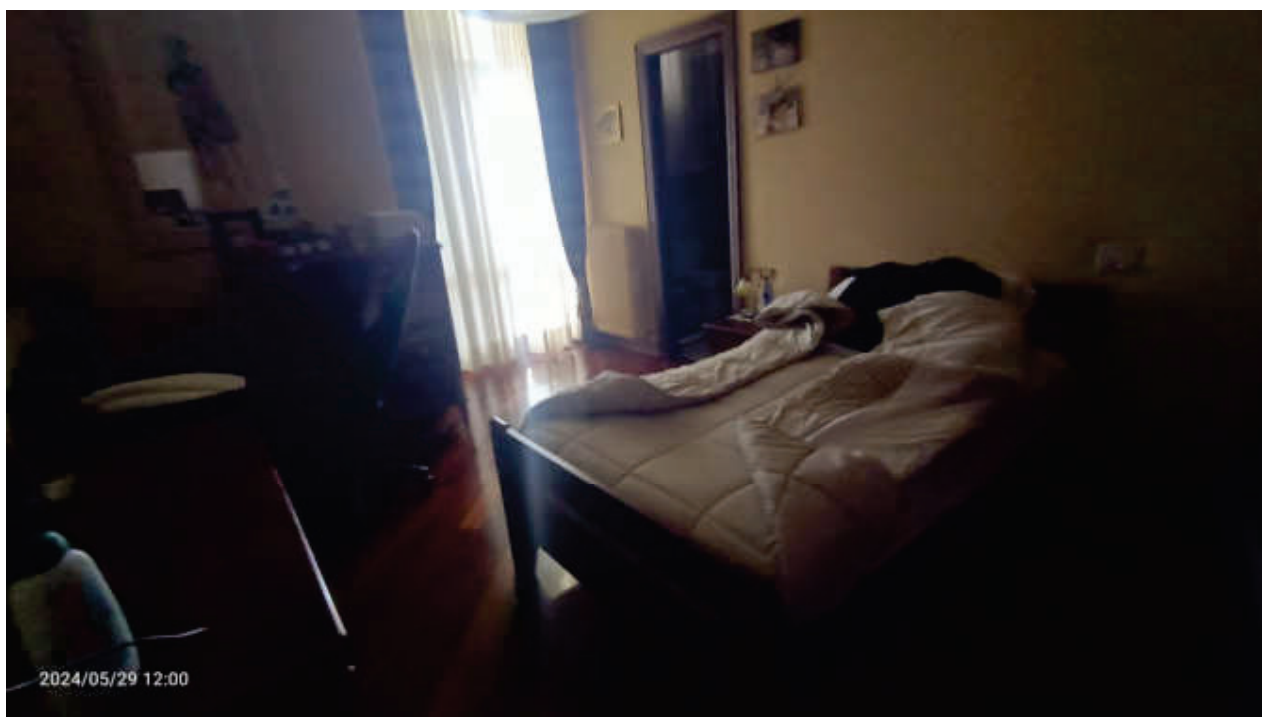
Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 8 Soggiorno



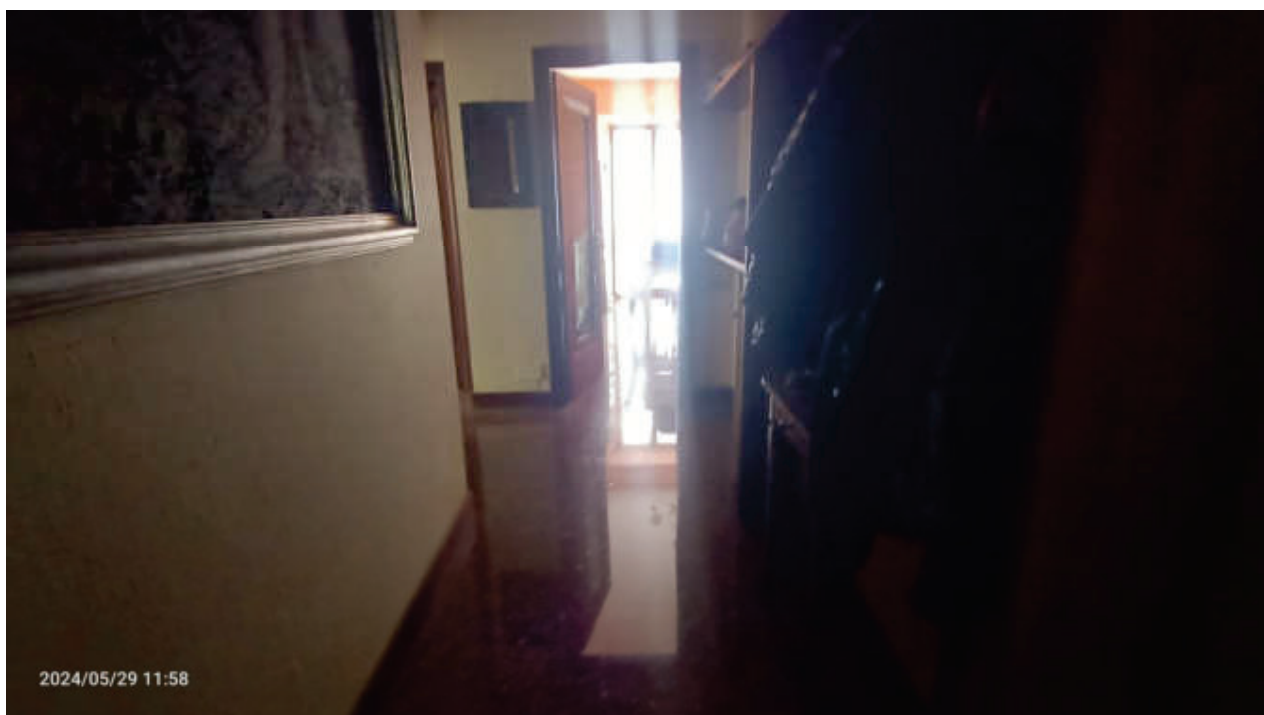
Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 8; camera



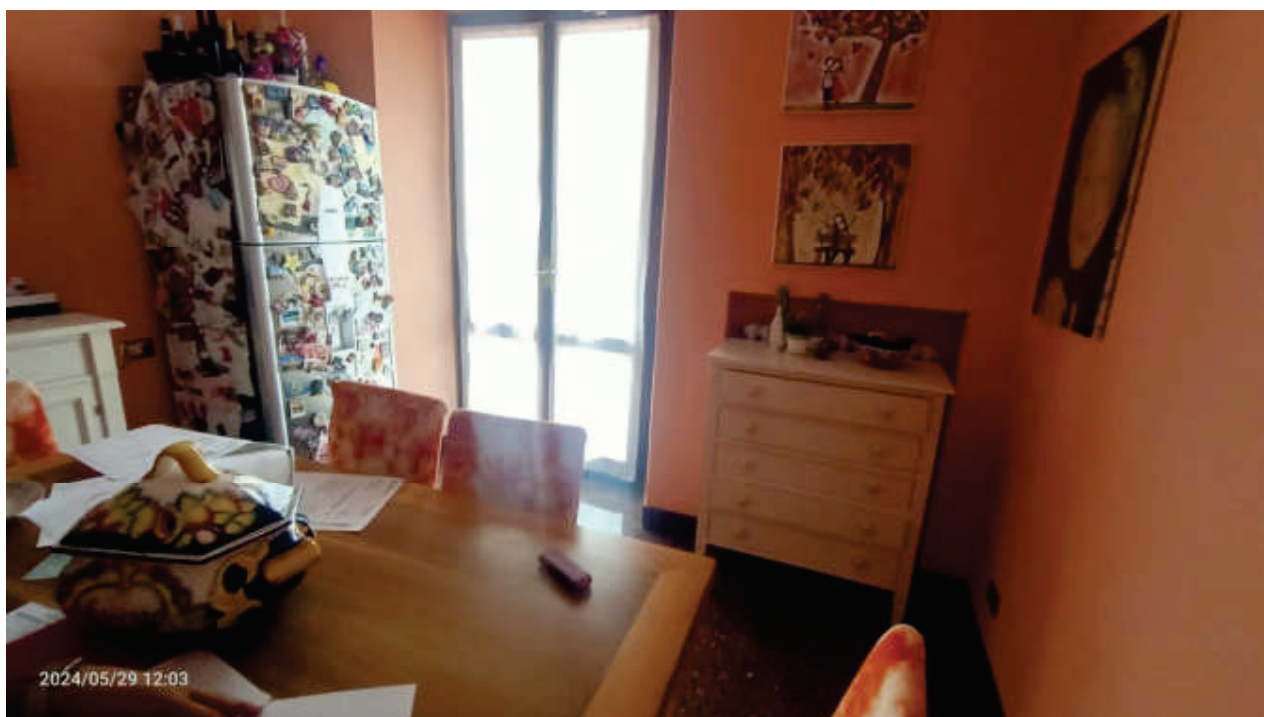
Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 8; camera



Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 8; camera



Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 8; corridoio



Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 8; tinello-sala da pranzo



Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 8; cucina



Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 1; parco comune (Bene comune non censibile)



Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 8 e sub 1 parco comune (Bene comune non censibile)



Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 1 parco comune (Bene comune non censibile)



Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 1 parco comune (Bene comune non censibile)

Bene 2:

Accessorio in comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Montegranarese n. 4360, censito al Foglio di mappa n. 33, Particella 182 sub 7 piano T-1 Cat. D6. Si tratta di un fabbricato (accessorio) con all'interno una piscina e superiormente un lastrico solare. L'immobile si compone di un fabbricato di un piano con sopra il lastrico solare e all'interno una piscina, spogliatoio e bagno. Allo stato attuale è utilizzato come accessorio del sub 8 dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX insieme alla comproprietaria, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il lastrico solare si raggiunge tramite scala interna.

L'accessorio ha una superficie lorda di mq 296 ca al piano terra e 250 mq il lastrico solare. Vi si accede da una porta a vetri attraversando il parco comune sub. 1 bene comune.

Internamente è composto da:

- piscina di circa 100 m², un vano spogliatoio e bagno. Altezza del accessorio h 3,0 mt;
- Lastrico solare di 250 m²

L'intero fabbricato è dotato di infissi in alluminio in buono stato, finestre senza serrande. Complessivamente l'unità immobiliare presenta una superficie commerciale di mq 174,00 così calcolati:

Descrizione	Superficie (mq)	coefficiente	Sup. commerciale (mq)
Accessorio piano terra piscina	296	1/2	148
Lastrico solare piano 1	260	1/10	26
			174,00

Confini dell'unità immobiliare:

- Il Fabbricato confina interamente con il Sub 1 della stessa particella 182 intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dalla documentazione catastale del 07.02.2025 prodotta dallo scrivente, l'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria/classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
Sant'Elpidio a Mare	33	182	7	D/6			1.600,00
	Piano: T-1						

Indirizzo: Strada Montegranares n. 4360. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/2, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/2. Diritto di abitazione a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX.



Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 7 accessorio piscina



Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 7 accessorio piscina



Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 7 accessorio piscina



Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 7 accessorio piscina

Bene 3:

Accessorio in comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Montegranarese n. 4360, censito al Foglio di mappa n. 33, Particella 182 sub 6 piano T Cat. C/2. Si tratta di un fabbricato (accessorio) composto da magazzino e forno. Allo stato attuale è utilizzato come accessorio del sub 8 dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX insieme alla comproprietaria, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. L'accessorio ha una superficie lorda di mq 24 ca. Vi si accede da una terrazza di collegamento dal fabbricato principale.

Complessivamente l'unità immobiliare presenta una superficie commerciale di mq 12,00 così calcolati:

Descrizione	Superficie (mq)	coefficiente	Sup. commerciale (mq)
Accessorio piano terra	24	1/2	12
			12,00

Confini dell'unità immobiliare:

- Il Fabbricato confina interamente con il Sub 1 della stessa particella 182 intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dalla documentazione catastale del 07.02.2025 prodotta dallo scrivente, l'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria/classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
Sant'Elpidio a Mare	33	182	6	C/2 2		24 m ²	32,54
Piano: T-1							

Indirizzo: Strada Montegranarese n. 4360. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/2, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/2. Diritto di abitazione a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 6 accessorio magazzino-forno



Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 33 Particella 182 sub 6 accessorio magazzino-forno

2° QUESITO – sommaria descrizione del bene b)

Allo stato attuale gli immobili sono esattamente identificati ed individuati come da elenco di cui al punto precedente. Essi derivano da specifici atti:

- 1) Atto di vendita a rogito notaio C. Giubbini Ferroni in data 11/12/1978 rep n. 765 nel quale il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX venne in proprietà per la quota di 1/2, del fondo rustico censito al catasto terreni del comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio 33, Particelle nn 81, 82, 102, 141, 182 per ha 4.01.40. Sulla particella n 182 venne quindi costruito il fabbricato ad uso civile abitazione, come da denuncia di nuova costituzione n. 1617 del 1989.
- 2) Con atto a ministero del notaio F. Ciuccarelli del 18/09/2017 rep n. 39426/16595 il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX aveva ceduto l'immobile, per la quota di 1/2, alla esecutata nel solo diritto di proprietà, riservando a sé il diritto di abitazione. l'altra quota pari a 1/2 veniva ceduta a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- 3) L'ultimo atto (più recente) consiste in atto di divisione in data 01/02/2019 con rogito del notaio A. Cerreto rep. n 45727/22068, nel quale il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rinunciava al diritto di abitazione.

Per quanto riguarda i beni 2) e 3) ossia i Subalterni nn 6 e 7 della Particella n. 182, generati con accatastamento a denuncia di variazione per divisione n. 1632 in data 18/01/2019, per essi permangono gli estremi del diritto di abitazione del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, oltre alla comproprietà 1/2 tra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Con riferimento all'IVA vigente e in riferimento alla normativa vigente, essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino per entrambi i beni, si evidenzia che, in caso di cessione di fabbricato abitativo e relative pertinenze da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, il trasferimento è soggetto ad imposta sul valore aggiunto soltanto dietro espressa opzione da parte del cedente nell'atto di cessione; in mancanza, l'acquisto è esente da I.v.a..

Nel caso in questione gli immobili sono soggetti soltanto a imposta di registro.

3° QUESITO *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;*

Il fabbricato di cui ai beni descritti n. 1 2 e 3 in Strada Montegranarese n. 4360, fu costruito sulla Particella n. 182 dopo il 1967, a seguito di denuncia di nuova costituzione n. 1617 del 1989. Successivamente venne ampliato e modificato in forza delle licenze di costruzione in sanatoria nn. 3/2022 del 11/01/2022, nonché precedenti condoni edilizi ai sensi della 28/02/85, n. 24/96 prot n 02649 del 10/02/95 e prot n 05820 del 02/05/86.

L'abitabilità è del 03/03/1982 prot. n. 02501

4° QUESITO – d) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalle verifiche fatte ispezionando le pratiche edilizie presso l'ufficio urbanistica comunale, emerge che i beni descritti risultano regolari. Dalle pratiche visionate in comune, esistono

depositate istanze di condono regolarizzate relative all'ampliamento della ex casa colonica e chiusura portico. Come riportato al punto precedente gli estremi sono: licenza di costruzione in sanatoria nn. 3/2022 del 11/01/2022, nonché precedenti condoni edilizi ai sensi della 28/02/85, n. 24/96 prot n 02649 del 10/02/95 e prot n 05820 del 02/05/86.

5° QUESITO – e) destinazione urbanistica

Non vi sono terreni oggetto di pignoramento, ad esclusione del sub 1 (parco e corte comune bcnc).

6° QUESITO – f) "ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento..."

L'identificazione catastale del bene è stata correttamente evidenziata al precedente punto 1. Tutti i dati risultanti dall'atto di pignoramento risultano corretti e conformi con i dati castali accertati.

7° QUESITO 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..."

Come emerge dalle visure storiche, nonché dalla certificazione notarile agli atti, al momento della notifica del pignoramento l'esecutata era effettivamente proprietaria del bene. Relativamente agli accessori di cui ai subb. 6 e 7, attualmente in proprietà all'esecutata nella misura di 1/2, il sig. [REDACTED] risulta ancora con diritto di abitazione.

8° QUESITO 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..."

Acquisizione di aggiornato elenco iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili

- **Elenco delle iscrizioni gravanti sugli immobili:**

r.g. - r. p.	Data	A favore di	Iscritta per	Natura
10041/2336	27/03/2023	Banca Macerata S.p.A.	€ 70.000	Ipoteca giudiziale
4124/469	12/05/2023	Agenzia delle Entrate	€ 57.091,62	Ipoteca legale
6124/4398	05/07/2023	Vari ist. finanziari	-	Vincolo destinazione
10896/1250	30/11/2023	VFS Serv. Finanziari S.p.A.	42.000	Ipoteca giudiziale

- **Elenco delle trascrizioni gravanti sugli immobili:**

n. reg.	Data	A favore di	Natura	A carico di
11564/8410	19/12/2023	Banca di San Marino S.p.A.	Atto di pignoramento	XXXXXXXXXXXXXXX XXX
* 39426/16595	18/09/2017	Foglio 33 part 182 XXXXXXXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXXXXXXX	Costituzione diritti reali (servitù di passaggio)	Foglio 33 part 141 XXXXXXXXXXXXXXX XXXX

		XXX		
--	--	-----	--	--

N.B. Quest'ultima trascrizione (evidenziata*) non è stata inserita nel certificato notarile.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata si evidenzia che dall'epoca dell'ultimo pignoramento ad oggi, per quanto riguarda gli immobili ancora oggetto di esecuzione, esistono le seguenti ulteriori formalità:

- Elenco delle iscrizioni ulteriori (dal 19/12/2023 al 12/02/2025) gravanti sugli immobili:

r. part.	Data	A favore di	Iscritta per	Natura
11703/1832	21/12/2023	VFS Serv. Finanziari S.p.A.	42.000	Cancellazione totale

Non esistono ulteriori trascrizioni gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione

9° QUESITO – i) Valutazione complessiva dei beni

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile il perito ha inteso utilizzare un procedimento di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Si è individuato pertanto l'elemento di confronto con altri beni (il metro quadrato di superficie lorda edificata per i fabbricati), si è verificato il valore medio dell'elemento di confronto per beni simili compravenduti recentemente e, fatte le opportune considerazioni, relative a dimensioni, ubicazione, caratteristiche tecnico-costruttive, livello di rifinitura e stato di conservazione generale, si è proceduto alla stima del valore venale dell'immobile. Chiaramente, prima di iniziare il procedimento di stima, si sono dapprima ottenuti tutti i valori disponibili pubblicamente presso l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, nonché i valori degli atti di compravendita disponibili per il territorio oggetto di valutazione.

Stima dei valori degli immobili in libera contrattazione di mercato

Dalle analisi di mercato sono emersi i seguenti valori unitari ed il conseguente valore commerciale attuale complessivo degli immobili

- Bene 1 Fabbricato in comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Montegranarese n. 4360, censito al Foglio di mappa n. 33, Particella 182 sub 8 piano 1 Cat. A7 classe 3 vani 15

Stima fabbricati

Descrizione	Superficie	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Abitazione	363	1200,00	435.600,00
Balconi	147	171,43	25.200,21
Parco/corte comune	4906/2	24,00	58.872,00
TOTALE			€ 519.672,21

Stima del valore dell'immobile a base d'asta = euro 519.672,21, arrotondato a euro 519.670,00.

- Beni 2-3 Fabbricati in comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Montegranarese n. 4360, censiti al Foglio di mappa n. 33, Particelle 182 sub 6 e sub 7.

Al fine della stima dei beni 2 e 3, come correttamente osservato nella nota depositata dagli avv XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in favore dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nell'udienza del 06/05/2025, bisogna tenere conto del diritto di abitazione, ancora sussistente, in favore del sig.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX. Da analisi estimative, in relazione all'età del titolare del diritto (79 anni) si è constatato che tale diritto comporta una decurtazione del valore del bene nella misura del 25%.

Per quanto riguarda la piscina interrata sono state eseguite le seguenti valutazioni estimative:

- per dimensioni e profondità (1,3 mt) non possiede le caratteristiche di alta qualità;
- il fondo è stato realizzato in telo plastificato, conferendo alla struttura minore qualità;
- Presunti difetti di permeabilità, per cui necessità di ristrutturazione.

Considerando costi di realizzazione di una piscina di queste dimensioni, che vanno da 30.000 a 50.000 euro, considerando altresì il diritto di abitazione sopra menzionato e le analisi di mercato, si è proceduto con le seguenti stime valutative:

Stima fabbricati

Descrizione	Superficie	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Accessorio uso piscina sub 7 piano T	296	450,00	133.200,00
Lastrico solare sub 7 piano 1	260	90,00	23.400,00
Accessorio piano terra sub 6	24	450,00	10.800,00
TOTALE			€ 167.400,00

Stima del valore dell'immobile a base d'asta = euro 167.400,00, arrotondato a euro 167.000,00.

Circa le altre osservazioni nella nota depositata dagli avv [REDACTED] in favore dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, lo scrivente tecnico ritiene di aver tenuto conto, nel procedimento di stima, dello stato di conservazione degli immobili. La comproprietà dei subb 6 e 7 con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non può comportare una diminuzione di valore del bene, mentre il diritto di abitazione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX lo comporta, e pertanto si è operato nella decurtazione richiesta. Inoltre, per quanto riguarda il diritto di passaggio attraverso il Sub. 1, corte comune, si fa presente che trattasi di bene comune non censibile e quindi una pertinenza di tutti gli altri subalterni della particella n. 182, a prescindere dagli intestatari dei beni. Chiunque venga in possesso dei subalterni pertanto entra in pieno diritto di passaggio attraverso la corte comune.

10° QUESITO 1) formazione lotti per gruppi omogenei

I due beni risultano per quanto facenti parte di un unico immobile, sono individuabili in 2 lotti distinti perché gli accessori, oltre ad essere in proprietà per 1/2 alla esecutata, sono anche vincolati dal diritto di abitazione da parte del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

FORMAZIONE DEI LOTTI CON CONFINI E DATI CATASTALI:

LOTTO N. 1

Composto da:

Fabbricato in comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Montegranaresse n. 4360, censito al Foglio di mappa n. 33, Particella 182 sub 8 piano 1 Cat. A7 vani 15 . Si tratta di un fabbricato (villa) lungo la Strada Montegranaresse, ben servito, nella zona Nord di Sant'Elpidio a Mare. Vi si accede da un cancello d'ingresso sulla Via Montegranaresse e quindi da un viale sito inizialmente sulla Particella n. 141 (con diritto di passaggio) e poi attraverso una corte comune (Sub. 1 BCNC). L'immobile si compone di un appartamento posto al piano primo e accessori magazzino/garage e piscina subb 6 e 7) al piano terra. Tale fabbricato, è realizzato con facciata esterna intonacata, è dotato di copertura a tetto a padiglioni con manto in tegole, non è munito di ascensore e presenta uno stato di manutenzione generale molto buono. Allo stato attuale è abitato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX eseguita. L'immobile è sito in una buona posizione panoramica lungo la strada comunale per Montegranaresse con accesso privato mediante un lungo viale alberato attraverso il parco (sub 1 bcnc).

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 363 ca. con balconi di mq 147 che circondano l'edificio su 3 lati. Vi si accede da un cancello d'ingresso sulla Via Montegranaresse e quindi da un viale sito inizialmente sulla Particella n. 141 (diritto di passaggio acquisito) e poi attraverso una corte comune, scale, ballatoio e quindi portone d'ingresso sito al piano primo del suddetto fabbricato. L'accesso agli accessori è consentito tramite corte/parco in comune al sub. 1.

Internamente è composto da:

- un piano 1° che comprende la zona giorno con ingresso, ampio soggiorno con sala da pranzo, studio, cucina, bagno, quindi zona notte con corridoio, 4 camere ognuna con bagno, due ripostigli. L'appartamento è circondato su 3 lati da balconi e ballatoi. Altezza appartamento h 2,85 mt;

L'intero appartamento è dotato di infissi in legno in buono stato, finestre con persiane in legno. Le porte interne in legno, pavimento in parquet di ottima qualità nelle camere e gres porcellanato nei restanti vani. Impianto di riscaldamento termoa autonomo. Le rifiniture interne sono buone, l'appartamento risulta perfettamente abitabile.

Indirizzo: Sant'Elpidio a Mare Strada Montegranaresse n. 4360. Bene intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED], proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confini dell'unità immobiliare:

- Il Fabbricato, nel suo subalterno 1, confina su lato Ovest, con la particella n. 41 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
quindi con la particella n. 202 di proprietà [REDACTED].
- A Sud e ad Est con la particella n. 197 intestata a proprietà [REDACTED]
[REDACTED].
- A Nord/Est con la particella n. 141 di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- A Nord con la particella n. 30 intestata a proprietà [REDACTED]. Quindi con la Particella n. 34 intestata a proprietà [REDACTED]
[REDACTED].

PREZZO BASE: EURO 519.670,00 (diconsi euro cinquecentodicianovemilaseicentosettanta/00)

LOTTO N. 2

Composto da:

Bene 2:

Accessorio in comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Montegranarese n. 4360, censito al Foglio di mappa n. 33, Particella 182 sub 7 piano T-1 Cat. D6. Vi si accede da un cancello d'ingresso sulla Via Montegranarese e quindi da un viale sito inizialmente sulla Particella n. 141 (con diritto di passaggio) e poi attraverso una corte comune (Sub. 1 BCNC). Si tratta di un fabbricato (accessorio) con all'interno una piscina e superiormente un lastrico solare. L'immobile si compone di un fabbricato di un piano con sopra il lastrico solare e all'interno una piscina, spogliatoio e bagno. Allo stato attuale è utilizzato come accessorio del sub 8 dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX insieme alla comproprietaria, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il lastrico solare si raggiunge tramite scala interna.

L'accessorio ha una superficie lorda di mq 296 ca al piano terra e 250 mq il lastrico solare. Vi si accede da una porta a vetri attraversando il parco comune sub. 1 bene comune.

Internamente è composto da:

- piscina di circa 100 m², un vano spogliatoio e bagno. Altezza del accessorio h 3,0 mt;
- Lastrico solare di 250 m²

L'intero fabbricato è dotato di infissi in alluminio in buono stato, finestre senza serrande.

Bene 3:

Accessorio in comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Montegranarese n. 4360, censito al Foglio di mappa n. 33, Particella 182 sub 6 piano T Cat. C/2. Vi si accede da un cancello d'ingresso sulla Via Montegranarese e quindi da un viale sito inizialmente sulla Particella n. 141 (con diritto di passaggio) e poi attraverso una corte comune (Sub. 1 BCNC).

Si tratta di un fabbricato (accessorio) composto da magazzino e forno. Allo stato attuale è utilizzato come accessorio del sub 8 dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX insieme alla comproprietaria, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'accessorio ha una superficie lorda di mq 24 ca. Vi si accede da una terrazza di collegamento dal fabbricato principale.

Indirizzo: Strada Montegranarese n. 4360. Beni intestati a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/2, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietaria per 1/2. Diritto di abitazione a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED]

Confini delle unità immobiliari:

- Gli accessori confinano interamente con il Sub 1 (Bene Comune Non Censibile) della stessa particella 182 intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

PREZZO BASE: EURO 167.000,00 (diconsi euro centosessantasettemila/00).

PREZZO QUOTA PIGNORATA: EURO 83.500,00 (diconsi euro ottantatremilacinqueento/00).

11° QUESITO lettere m) n) o) p) q) r) dell'incarico

- m) Stato di possesso del bene
L'intero fabbricato, consistente nei beni 1 e 2 censito al Foglio n. 2 part 57 subb 1-2-3 risulta attualmente direttamente in possesso agli esecutati ed abitato dagli stessi.
- n) procedure espropriative
Non esistono sugli immobili procedimenti espropriativi in corso.
- o) planimetrie degli immobili
La documentazione fotografica è già presente all'interno della perizia, mentre le planimetrie vengono incluse tra gli allegati
- p) Succinta descrizione del lotto



MANIFESTO D'ASTA

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 181/23:

promossa da

BANCA DI SAN MARINO S.P.A.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO N. 1

Composto da:

Fabbricato in comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Montegranarese n. 4360, censito al Foglio di mappa n. 33, Particella 182 sub 8 piano 1 Cat. A7 vani 15 . Si tratta di un fabbricato (villa) lungo la Strada Montegranarese, ben servito, nella zona Nord di Sant'Elpidio a Mare. Vi si accede da un cancello d'ingresso sulla Via Montegranarese e quindi da un viale sito inizialmente sulla Particella n. 141 (con diritto di passaggio) e poi attraverso una corte comune (Sub. 1 BCNC). L'immobile si compone di un appartamento posto al piano primo e accessori magazzino/garage e piscina subb 6 e 7) al piano terra. Tale fabbricato, è realizzato con facciata esterna intonacata, è dotato di copertura a tetto a padiglioni con manto in tegole, non è munito di ascensore e presenta uno stato di manutenzione generale molto buono. Allo stato attuale è abitato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX eseguita. L'immobile è sito in una buona posizione panoramica lungo la strada comunale per Montegranaro con accesso privato mediante un lungo viale alberato attraverso il parco (sub 1 bcnc).

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 363 ca. con balconi di mq 147 che circondano l'edificio su 3 lati. Vi si accede da un cancello d'ingresso sulla Via Montegranarese e quindi da un viale sito inizialmente sulla Particella n. 141 (diritto di passaggio acquisito) e poi attraverso una corte comune, scale, ballatoio e quindi portone d'ingresso sito al piano primo del suddetto fabbricato. L'accesso agli accessori è consentito tramite corte/parco in comune al sub. 1.

Internamente è composto da:

- un piano 1° che comprende la zona giorno con ingresso, ampio soggiorno con sala da pranzo, studio, cucina, bagno, quindi zona notte con corridoio, 4 camere ognuna con bagno, due ripostigli. L'appartamento è circondato su 3 lati da balconi e ballatoi. Altezza appartamento h 2,85 mt;

L'intero appartamento è dotato di infissi in legno in buono stato, finestre con persiane in legno. Le porte interne in legno, pavimento in parquet di ottima qualità nelle camere e gres porcellanato nei restanti vani. Impianto di riscaldamento termoa autonomo. Le rifiniture interne sono buone, l'appartamento risulta perfettamente abitabile.

Indirizzo: Sant'Elpidio a Mare Strada Montegranarese n. 4360. Bene intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED], proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confini dell'unità immobiliare:

- Il Fabbricato, nel suo subalterno 1, confina su lato Ovest, con la particella n. 41 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
quindi con la particella n. 202 di proprietà [REDACTED].
- A Sud e ad Est con la particella n. 197 intestata a proprietà [REDACTED]
[REDACTED].
- A Nord/Est con la particella n. 141 di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- A Nord con la particella n. 30 intestata a proprietà [REDACTED]. Quindi con la Particella n. 34 intestata a proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

PREZZO BASE: EURO 519.670,00 (diconsi euro cinquecentodicianovemilaseicentosettanta/00)

LOTTO N. 2

Composto da:

Bene 2:

Accessorio in comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Montegranarese n. 4360, censito al Foglio di mappa n. 33, Particella 182 sub 7 piano T-1 Cat. D6. Vi si accede da un cancello d'ingresso sulla Via Montegranarese e quindi da un viale sito inizialmente sulla Particella n. 141 (con diritto di passaggio) e poi attraverso una corte comune (Sub. 1 BCNC). Si tratta di un fabbricato (accessorio) con all'interno una piscina e superiormente un lastrico solare. L'immobile si compone di un fabbricato di un piano con sopra il lastrico solare e all'interno una piscina, spogliatoio e bagno. Allo stato attuale è utilizzato come accessorio del sub 8 dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX insieme alla comproprietaria, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il lastrico solare si raggiunge tramite scala interna.

L'accessorio ha una superficie lorda di mq 296 ca al piano terra e 250 mq il lastrico solare. Vi si accede da una porta a vetri attraversando il parco comune sub. 1 bene comune.

Internamente è composto da:

- piscina di circa 100 m², un vano spogliatoio e bagno. Altezza del accessorio h 3,0 mt;
- Lastrico solare di 250 m²

L'intero fabbricato è dotato di infissi in alluminio in buono stato, finestre senza serrande.

Bene 3:

Accessorio in comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Montegranarese n. 4360, censito al Foglio di mappa n. 33, Particella 182 sub 6 piano T Cat. C/2. Vi si accede da un cancello d'ingresso sulla Via Montegranarese e quindi da un viale sito inizialmente sulla Particella n. 141 (con diritto di passaggio) e poi attraverso una corte comune (Sub. 1 BCNC).

Si tratta di un fabbricato (accessorio) composto da magazzino e forno. Allo stato attuale è utilizzato come accessorio del sub 8 dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX insieme alla comproprietaria, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'accessorio ha una superficie lorda di mq 24 ca. Vi si accede da una terrazza di collegamento dal fabbricato principale.

Indirizzo: Strada Montegranarese n. 4360. Beni intestati a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietaria per 1/2, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED]

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/2. Diritto di abitazione a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX.

Confini delle unità immobiliari:

- Gli accessori confinano interamente con il Sub 1 (Bene Comune Non Censibile) della stessa particella 182 intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

PREZZO BASE: EURO 167.000,00 (diconsi euro centosessantasettemila/00).

PREZZO QUOTA PIGNORATA: EURO 83.500,00 (diconsi euro ottantatremilacinquecento/00).

- q) protezione dati personali
Verrà allegata anche una versione della perizia priva di dati personali
- r) Check list controllo documentazione di cui all'art 567 c.p.c.
Si allega altresì una check list di avvenuto controllo della documentazione depositata agli atti.

Tanto dovevasi in evasione all'incarico ricevuto

Fermo li 08.05.2025

Allegati:

- 1) visure catastali storiche;
- 2) planimetrie catastali degli immobili;
- 3) documentazione della Conservatoria dei registri immobiliari;
- 4) Copia perizia per protezione dati personali;
- 5) Copia pratiche edilizie;
- 6) Succinta descrizione del lotto (manifesto d'asta)
- 7) Checklist art 567 cpc

Il C.T.U.

Dr. Marco Cardinali

