TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 138/2024

OGGETTO: PERIZIA DI C.T.U.

GIUDICE : G.E. dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Dott. Ing. Angelofrancesco Santarelli

Porto Sant' Elpidio Via A. Volta



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. 138/2024 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 19/09/2025 nominava quale esperto stimatore per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N. 138 /2024 RGE .il sottoscritto Dott. Ing. Angelofrancesco Santarelli

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE ESECUTATO :

In data 01/10/2025 il sottoscritto CTU prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico mediante procedura PCT.

Controllo preliminare e QUESITI

Il G. E. dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di FERMO nel decreto di fissazione di udienza del 19/09/2025 per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N. 138/2024 RGE formulava i seguenti quesiti:

"Il perito estimatore, 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 specifichi 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**;

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. 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 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 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 similare 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 alleghi 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. Specifichi 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 03/10/2025 tramite portale dedicato del SUE del Comune di Porto Sant' Elpidio veniva fatta richiesta di accesso atti per visionare la documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di procedura
In data 03/10/2025 tramite PEC veniva fatta richiesta alla anagrafe del Comune di Porto Sant' Elpidio dei documenti

In data 14/10/2025 il sottoscritto CTU visionava e reperiva tutte le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di procedura presso l'ufficio tecnico del comune di Porto S. al fine di poter verificare la conformità urbanistica, edilizia degli immobili.

In data 16/10/2025 si effettuava visura storica sull'immobile oggetto di procedura .

In data 29/10/2025 veniva effettuato il sopralluogo fissato dall' Istituto Vendite Giudiziarie Marche (con PEC del 10/10/2025) alla presenza dell' avv. Giovanni Lanese ;
NON è stato possibile accedere nell'immobile oggetto di procedura in quanto l' esecutata non era reperibile; (All. n.05 : verbale di Sopralluogo).
Pertanto il sottoscritto CTU sollecitava con email del 27/11/2025 l'istituto Vendite Giudiziarie per fissare un secondo sopralluogo che finalmente veniva fissato in data 18 febbraio 2026 .

In data 18/02/2026 veniva effettuato il secondo sopralluogo con accesso all'immobile

In data ~~09/09/2023~~ si effettuava aggiornamento di ispezione ipotecaria (All.n. 08) presso l' Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo 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.

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

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 : SI, 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.

Il creditore procedente non ha provveduto a depositare la visura storica, pertanto si allega la visura storica per immobile (All n. 02/b).

Giusta la corrispondenza dei dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutiva per l'identificazione dell'immobile sito in Porto Sant' Elpidio (FM) in **Via Alessandro Volta, 13** (in catasto civico 7) :

- **Appartamento** riportato nel C.F. di PORTO SANT'ELPIDIO al :
  F.15 P. 794 sub. 7, Cat.. **A/2, classe 03, piano T-1°, 60mq, vani 2,5, r.c. Euro 180,76**

  N.B: L'appartamento si sviluppa solo al piano primo, l'ingresso avviene al Piano terra tramite vano scala condominiale .

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.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
Pertanto il sottoscritto CTU ha richiesto mediante PEC all'ufficio anagrafe del comune di Porto Sant'Elpidio , i seguenti certificati :

1) **CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE**
2) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO
3) (EVENTUALE) ESTRATTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO
4) CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

dai quali si evince che la sig. [redacted]
" risulta DI STATO LIBERO",
" Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta : XXXXX XXXXXXXX ";
" risulta iscritta all'indirizzo via Volta Alessandro n. 13- Comune di Porto Sant' Elpidio (FM);

(come da " *Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di stato di famiglia* rilasciato in data 07/10/2025 dal comune di P. S. E. ed inviato tramite Pec del 07/10/2025 - All. n 07)

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N.1 :

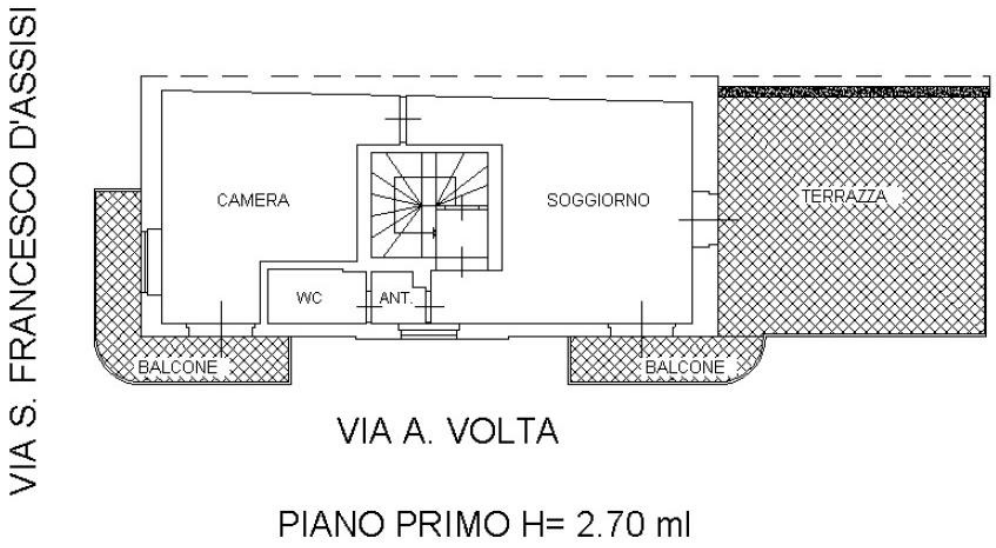
1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero, sul seguente immobile sito in via Alessandro Volta, 13 (in catasto civico 7) a Porto Sant' Elpidio :

- **Abitazione di tipo civile piano T.1°** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al **F.15 P. 794 sub.7,** Cat.. **A/2, classe 03, piano T-1°, 60mq, vani 2,5, r.c. Euro 180,76**

L' immobile sopra descritto è funzionalmente autonomo con ingresso dalla scala comune il cui accesso avviene al P.T. dalla via pubblica A. Volta al civ. 13 pertanto non necessita di frazionamento e potrà costituire un UNICO LOTTO. Confina a Nord con altro fabbricato (Part. 475) , sui restanti tre lati con le vie pubbliche A. Volta a sud e S. F. D' assisi ad ovest.



(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

Il fabbricato nel quale è ubicato l' immobile oggetto di procedura , è stato oggetto negli anni a successivi interventi edilizi (dettagliatamente elencati nel seguito).

Il fabbricato nel quale è inserito l'immobile oggetto di procedura **(sub.7)** costituisce l'estremità terminale posta a sud di una schiera , risulta pertanto libero su tre lati , con esclusione del lato nord dove è adiacente e quindi confinante con altri fabbricati non oggetto di procedura.

Il fabbricato confina ad ovest con la via pubblica S. Francesco D'Assisi ed a sud con la via pubblica A. Volta sulla quale si trova l'accesso e ad est con la ferrovia. Privo di ascensore (i piani sono collegati verticalmente da una scala interna), di ornamenti o di elementi di pregio, è costituito da tre piani fuori terra oltre al sottotetto e relativa copertura a falde.





La struttura portante del fabbricato è in muratura con solai in laterocemento ad eccezione di quello di copertura a falde in legno (come si evince dagli elaborati strutturali allegati alle pratiche edilizie visionate). Il fabbricato nel quale è ubicato l' immobile oggetto di procedura , è stato infatti oggetto negli anni a interventi di ristrutturazione edilizia (dettagliatamente elencati nel seguito).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA

L'appartamento oggetto di procedura è situato al piano primo (sub.7) del fabbricato sopra descritto, presenta pianta rettangolare con **superficie lorda pari a 52mq oltre aree scoperte.**

In dettaglio dalla scala comune si accede alla **zona giorno** (avente sup. netta calpestabile pari a 19,63mq) dalla quale si accede all'unica **camera da letto** (avente sup. netta calpestabile pari a 15,89mq) e tramite un antibagno* finestrato si accede al w.c.(privo di finestratura) di sup. netta calpestabile complessiva (ant.+wc) pari a 3,01mq. (Sup. netta complessiva:38,53 mq calpestabili).

L'appartamento è inoltre dotato di 2 balconi rispettivamente di 6,18mq e di 3,46mq oltre ad **una ampia terrazza sul lato est, di 24,82mq** come meglio rappresentato graficamente nella allegata planimetria .

Dotato di tutti gli impianti elettrico, idrico, del gas e del riscaldamento, termoautonomo con caldaia a gas metano installata entro i pensili della cucina, e termosifoni. Sono presenti tutte le finiture e luce di emergenza. Infissi in legno doppio vetro . Pavimenti in laminato simil legno ,in cotto nel wc.



STRALCIO dell' elaborato grafico *"STATO MODIFICATO"*

ALLEGATO ALLA VARIANTE FINALE AL P.D.C. N.1122 del 07/10/2008

*__Si fa notare che non è presente la parete di separazione antibagno/bagno che può essere facilmente ed economicamente realizzata in cartongesso.__

__L'immobile risulta in uno stato di conservazione buono/ normale con tutti gli impianti e le finiture presenti in buono stato. Si veda la allegata relazione fotografica (All. n. 06).__



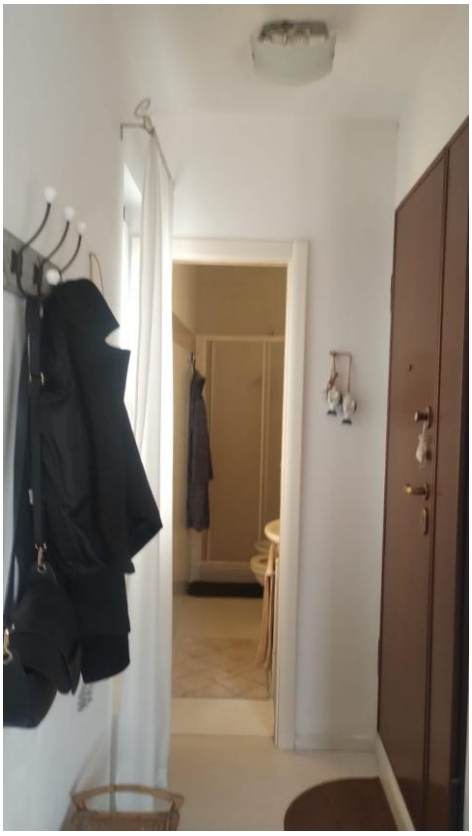
ZONA GIORNO – CUCINA



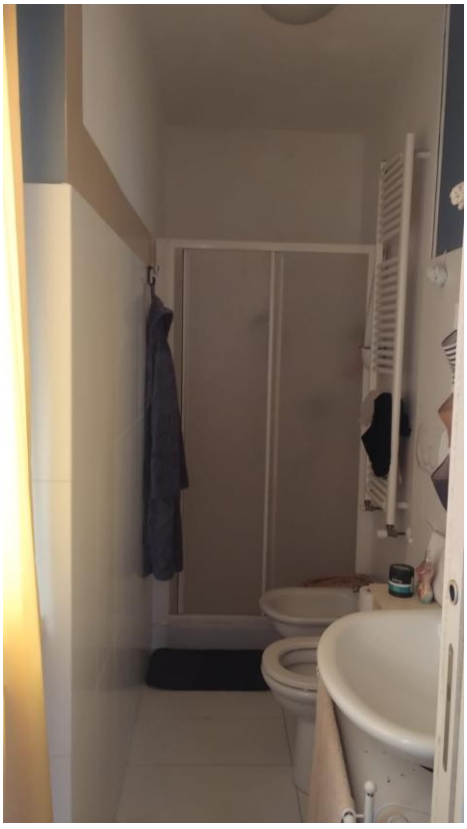
TERRAZZA ESPOSTA AD EST (non direttamente esposta alla ferrovia)



ACCESSO ALLA TERRAZZA DALLA ZONA GIORNO

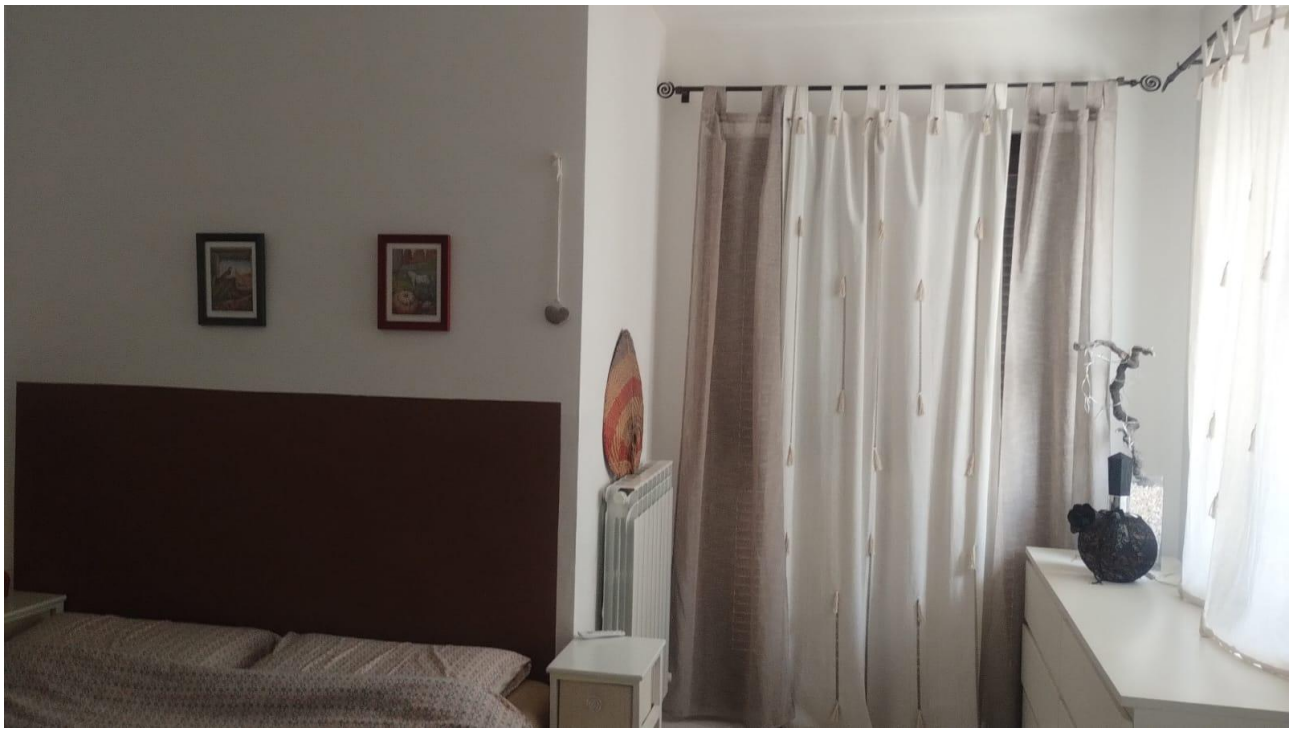


INGRESSO –ANTIBAGNO*-WC



WC

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



CAMERA DA LETTO



STESSA CAMERA DA LETTO DOTATA DI DUE FINESTRE

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

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 Porto Sant'Elpidio , in data 03/10/2025 e al successivo accesso atti effettuato dal sottoscritto CTU in data 14/10/2025, **sono state rinvenute diverse pratiche edilizie** di modifica, ristrutturazione e **sopraelevazione**, e varianti in corso d'opera, ma **non è stata rinvenuta la pratica edilizia che ha dato origine al fabbricato in oggetto , pertanto non è possibile indicare la data di costruzione dell'immobile (le cui trasformazioni e ristrutturazioni successive sono comunque legittimate dai titoli abilitativi elencati nella risposta del quesito successivo).**

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

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 specifichi 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**;

RISPOSTA : A seguito dell' accesso agli atti effettuata dal sottoscritto CTU, in data 14/10/2025, presso il comune di Porto Sant' Elpidio sono state reperite le seguenti pratiche edilizie :

Provvedimento	Numero N°	del	Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Stato
AUTORIZZAZIONI	79	08/01/1981	0015	00794		VIA VOLTA ALESSANDRO	Acquisita
CONDONO EDILIZIO	547	27/08/1994	0015	00794		VIA VOLTA ALESSANDRO	Acquisita
PERMESSO DI COSTRUIRE	875	19/07/2007	0015	00794		VIA VOLTA ALESSANDRO	Acquisita
PERMESSO DI COSTRUIRE	1122	07/10/2008	0015	00794		VIA VOLTA ALESSANDRO	Acquisita
AGIBILITA'			0015	00794		VIA VOLTA ALESSANDRO	Acquisita
AGIBILITA'			0015	00794		VIA VOLTA ALESSANDRO	Acquisita
AGIBILITA'			0015	00794		VIA VOLTA ALESSANDRO	Acquisita

Lo stato dell'immobile oggetto di procedura (Sub.7= piano 1°) risulta essere autorizzato dal :

- **Permesso di Costruire n. 875 del 19/07/2007 (ristrutturazione e sopraelevazione fabbricato) ;**
- **e dal Permesso di Costruire n. 1122 del 07/10/2008 (variante finale di ristrutturazione e sopraelevazione fabbricato) .**

Dall'accesso atti presso l' ufficio tecnico del comune di Porto Sant'Elpidio è stata inoltre reperita la:

RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' N.0028334 del 10/10/2008 completa di tutti gli allegati necessari .

Alla luce del sopralluogo effettuato in data 18/02/2026 e sulla scorta degli elaborati grafici allegati alla documentazione delle pratiche edilizie reperite e sopra elencate,

il sottoscritto CTU ha potuto constatare, relativamente all' immobile oggetto della procedura:

- LA CONFORMITA' EDILIZIA RISPETTO ALLE PRATICHE EDILIZIE REPERITE;

-LA CONFORMITA CATASTALE ;

*Unica lievissima difformità da segnalare risulta la mancanza del divisorio di circa 1m (comprensivo di porta) che separa l'antibagno dal bagno come riportato sulla planimetria che si può ripristinare in cartongesso e/o con un telaio tipo scrigno.

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

Nei beni oggetto di pignoramento non ci sono terreni per cui non si allega C.D.U.

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 ostative;

Giusta la corrispondenza dei dati catastali sopra descritti per l'identificazione dell'immobile sito in Porto Sant' Elpidio (FM) alla via ALESSANDRO VOLTA, 13 (in catasto civico 7):

Abitazione di tipo civile piano T.1° - distinta nel N.C.F. di detto Comune al

F.15 - P. 794 sub. 7, Cat.. **A/2, classe 03, piano T-1°, 60mq, vani 2,5, r.c. Euro 180,76**

(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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile oggetto di procedura in virtu' di atto di compravendita per notar SANANGELANTONI SERGIO del 10/11/2008, rep. 16838/6618, trascritto presso la Conservatoria di Fermo addi' 13/11/2008 ai nn.10856/6861.

L'immobile, essendo di esclusiva proprietà di XXXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/1, ed **avendo autonomia funzionale non necessita di essere suddiviso e pertanto potrà formare un lotto unico.**

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

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;

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 .

L' immobile della procedura in oggetto risulta di proprieta' di **XXXXXXX XXXXXXXX** C.F.**XXXXXXXXXXXXXX per la** sto fattone dalla societa' XXXXXX DI XXXXXXXXXXX con sede in MACERATA, **in virtu' di atto di compravendita** per notar XXXXXXXXXXXXX del 10/11/2008, rep. 16838/6618, trascritto presso la Conservatoria di Fermo addi' 13/11/2008 ai nn.10856/6861, al momento dell'atto la signora XXXXX XXXXXXXX dichiara di essere di stato civile libero;

- alla suindicata societa' XXXXXXXXXXXXX l'immobile precedentemente riportato F.15 p. 794 sub. 5 e' pervenuto per acquisto fattone in virtu' di atto di compravendita per notar 91, trascritto presso la Conservatoria di Fermo addi' 27/01/2007 ai nn.1123/705; ----------

- ai suindicati XXXXXXXXXXX l'immobile precedentemente riportato F.15 p. 794 sub. 1 e' pervenuto in virtu' dei seguenti titoli:

* successione legale in morte di XXXXXXXXX nat giusta denuncia del 03/12/1997 num.61 vol.214, trascritta presso la Conservatoria di Fermo addi' 20/07/1998 ai nn.4407/3087 e relativa nota di accettazione tacita di eredita' nascente da scrittura privata autenticata dal notar XXXXXXXXX del 06/12/1997, rep. 18137, trascritta presso la Conservatoria di Fermo addi' 10/12/1997 ai nn.6850/4859, con la quale il coniuge superstite XXXXXXXXX ed i figli XXXXXX e XXXXXXXX ricevono e accettano la quota di 1/6 di Piena Proprieta' ciascuno; ----------

- ai suindicati XXXXXXXXX l'immobile precedentemente riportato F.15 p. 794 sub. 1 e' pervenuto per acquisto fattone da XXXXXXXX nato a [redacted] in virtu' di atto di compravendita per notar XXXXXXXX del 06/08/1993, rep. 5846/558, trascritto presso la Conservatoria di Fermo addi' 12/08/1993 ai nn.5078/3650; ----------

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI: (all.n.08 aggiornamento ispezione ipotecaria) :

L'immobile oggetto di procedura a tutto il 02/10/2024 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobili trascritto presso la Conservatoria di Fermo il 02/10/2024 ai nn.8877/6635 emesso dal Tribunale di FERMO e notificato il 05/08/2024 contro XXXXX XXXXXXXX nata in [redacted]
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 a favore della
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sull'immobile in oggetto. ----------

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Fermo il 13/12/2010 ai nn.9819/2290 atto notarile pubblico per notar XXXXXXXXXXX (CIVITANOVA MARCHE) del 07/12/2010,
rep.19837/9032, per EURO 254.000,00 a garanzia di EURO 127.000,00 contro
XXXXX XXXXXXXX [redacted]
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 a favore della
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sull'immobile in oggetto. ----------

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 sito in via Alessandro Volta, 13 (in catasto civico 7) del comune di Porto Sant' Elpidio e contraddistinti catastalmente al **Foglio 15 particella 794 sub.07** , 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 , 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 Porto Sant'Elpidio, applicando successivamente ai valori così determinati, dei coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso,della vetustà e delle finiture presenti .

Trovandosi gli immobili oggetto di procedura in via A. Volta , la FASCIA/ZONA di riferimento nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell' Agenzia delle Entrate è quella **CENTRALE / CAPOLUOGO E FASCIA LITORANEA** del territorio del comune di Porto Sant' Elpidio , codice di zona **B1**.
L'immobile è ubicato in prossimità del centro, vicino a tutti i principali servizi ed uffici pubblici, nei pressi della stazione ed a pochissima distanza dal mare subito ad ovest della ferrovia .

Si riporta per completezza di dati la tabella di riferimento dei valori min/max di ADE:

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 2

Nel 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Arquata del Tronto, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SANT'ELPIDIO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E FASCIA LITORANEA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2700	L	6,6	11,2	L
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1600	L	4,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	980	1350	L	3,9	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1500	2300	L	5,7	9,6	L
Autorimesse	NORMALE	820	1100	L	3,3	4,6	L

L' **immobile** della procedura in oggetto , sito in via A. Volta del comune di Porto Sant' Elpidio e contraddistinti catastalmente al **Foglio 15 particella 794 sub.07** risultano in uno **stato di conservazione e manutenzione NORMALE** .

Considerata **la zona centrale , a ridosso della ferrovia** ma il **buono stato conservativo** degli immobili, nella tabella della banca dati di riferimento sopra riportata si ritiene di dover considerare lo stato conservativo 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 UNICO - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB. 07 via A. Volta n. P.S.E. - FM										
sub	destinaz.	Piano			sup. Lorda	coeff.	sup.comm.	val.unitario	coeff.	valore stima
			m	m	mq	dest.Uso	mq	€/mq L	vet.	€
7	abitazione	1	1	57	57,00	1,0	57,00	1.600,00 €	1,0	€ 91.200,00
	vano scala	1	1	5,8	6,50	-1,0	-6,50	1.600,00 €	1,0	-€ 10.400,00
7	alcone sud-oves	1	1	6,18	6,18	0,2	1,24	1.600,00 €	1,0	€ 1.977,60
7	balcone sud	1	1	3,46	3,46	0,2	0,69	1.600,00 €	1,0	€ 1.107,20
7	TERRAZZA	1	5,2	4,67	24,82	0,4	9,93	1.600,00 €	1,0	€ 15.884,80
					97,96		62,36			**€ 99.769,60**

La Sup. lorda è pari a circa 51,5mq , la Sup. netta calpestabile 38,53mq oltre 34.46mq di superficie scoperta (terrazza più balconi) ; Pertanto dalla tabella sopra riportata si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento che risulta essere pari a:

euro 99.769,60 (novantanovemilasettecentosessantanove/60)

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 18/02/2026

IL CTU

Ing. Angelofrancesco Santarelli

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

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 dell' immobile oggetto di pignoramento, funzionalmente indipendente e con accesso per mezzo della scala comune dalla via pubblica A. Volta , è tale da consentire la formazione di un unico lotto**

La superficie ed il valore è riportato nella tabella precedente.

I confini 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 Porto Sant'Elpidio (FM) alla via A. Volta :

LOTTO UNICO – Sub. 07 APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE AL PIANI T.-1°

Sito al piano 1° , la Sup. lorda è pari a circa 51,5mq , la Sup. netta calpestabile 38,53mq oltre 34.46mq di superficie scoperta (terrazza più balconi) , distinto nel N.C.F. di detto Comune

- **Abitazione di tipo civile piano T.1°** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al **F.15 P. 794 sub.7,** Cat.. **A/2, classe 03, piano T-1°, 60mq, vani 2,5, r.c. Euro 180,76**

euro 99.769,60 (novantanovemilasettecentosessantanove/60)

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

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 alleghi 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. Specifichi 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;

Durante sopralluogo effettuato in data 18/02/2026 **l' immobile oggetto di procedura risultava occupato dalla proprietaria XXXXXXX XXXXXXXX**, (così come risultante nel Certificato di residenza e di Stato di Famiglia, (All. n.07).

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. 138/2024

CREDITORE PROCEDENTE : IQERA ITALIA SPA
(MANDATARIA DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa)

Contro

DEBITORE ESECUTATO

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Dott. Ing. Angelofrancesco Santarelli

LOTTO UNICO – sub. 07

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via A. Volta . :

APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE AL PIANO 1°

- **Abitazione di tipo civile piano T.1°** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al **F.15 P. 794 sub.7,** Cat.. **A/2, classe 03, piano T-1°, 60mq, vani 2,5, r.c. Euro 180,76**

Immobile situato in zona centrale, nei pressi della stazione , vicino al mare ed ad tutti i servizi .
La Sup. lorda è pari a circa 51,5mq , la Sup. netta calpestabile 38,53mq oltre 34.46mq di superficie scoperta (terrazza più balconi);

il più probabile valore di mercato risulta essere:

euro 99.769,60 (novantanovemilasettecentosessantanove/60)

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 18/02/2026

IL CTU
Ing. Angelofrancesco Santarelli

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

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 138/2024

CREDITORE PROCEDENTE : IQERA ITALIA SPA
(MANDATARIA DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa)

Contro

DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXX XXXXXXXX - C.f.: XXXXXXXXXX

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Dott. Ing. Angelofrancesco Santarelli

OGGETTO : FASCICOLO DEGLI ALLEGATI

Allegato 01 – estratto di mappa (foglio 15 , particella n. 794)

Allegato 02– planimetrie catastali (foglio 15, particella n. 794, sub. 7) e visura storica

Allegato 03A – Pratica edilizia Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)

Allegato 04 – elaborati grafici di variante (architettonico)

Allegato 05- Verbale di sopralluogo del 29/10/2025

Allegato 06 – relazione fotografica del 18/02/2026

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

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