

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 28/2020

OGGETTO: RELAZIONE INTEGRATIVA DEL C.T.U.

CREDITORE PROCEDENTE : PURPLE SPV S.R.L.

Contro

DEBITORE ESECUTATO :

c.f.

GIUDICE : G.E. dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Dott. Ing. Angelofrancesco Santarelli

Via Ancona, 128, 63821 Porto Sant'Elpidio



Porto Sant' Elpidio via Ancona n.128

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. 28/2020 RGE

Premessa	pag.03
Quesiti INTEGRATIVI Delegato/ dal Giudice	pag.03
Elenco beni pignorati	pag.04
Risposte ai quesiti (concessione in sanatoria)	pag.05
Risposte ai quesiti (elab. Planimetrico)	pag.07
Breve riepilogo e formazione lotti	pag.11



PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di FERMO nel decreto di fissazione di udienza del 26/05/2023 nominava quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Angelofrancesco Santarelli per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N. 28 /2022 RGE .

CREDITORE PROCEDENTE : PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE ESECUTATO :



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

In data 09/01/2024 venivano richiesti i seguenti chiarimenti segnalati dal delegato :

“ non vengono citati estremi della domanda di condono, né l'oggetto della stessa. Dall'esame del titolo di cui alla trascrizione dell'atto Ciuccarelli del 16 ottobre 2002 Rep.14022, trascritto il 24 ottobre 2002 al n.5633, viene menzionata Concessione in sanatoria rilasciata il 20 aprile 1991 n. 307.

Il CTU dovrebbe accertare se la Concessione rilasciata riguarda l'immobile individuato con la part. 468 sub 22.

*Tra di documenti indicati come allegati alla CTU **manca l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni**; dalla visura catastale effettuata dalla sottoscritta si è reperito un unico elaborato planimetrico risalente al 2 gennaio 1991 non corrispondente all'elenco subalterni estratto dall'Agenzia del territorio.*

Sarebbe necessario un approfondimento circa l'allineamento della rappresentazione grafica dei lotti in oggetto e di eventuali costi da sostenere in caso negativo.”



IDENTIFICAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero, sui seguenti tre immobili:

- **LABORATORI PER ARTI E MESTIERI** nel Comune di di PORTO SANT'ELPIDIO in Catasto Fg.24 part.468 **sub. 13** cat C3 classe 04 consistenza 77 mq P.T.(rialzato) rendita € 393.69
Individuato con la lettera "C" nell' ELAB. PLANIMETRICO DE 10/05 1991
- **MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO** nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO in Catasto Fg.24 part 468 **sub 21** cat. C2 classe 02 consistenza 74 mq Piano S1 rendita € 197.62
Individuato con la lettera "M" nell' ELAB. PLANIMETRICO DE 10/05 1991
- **LABORATORI PER ARTI E MESTIERI** nel Comune 'di PORTO SANT'ELPIDIO in Catasto Fg. 24 part 468 **sub 22** cat. C3 classe 04 consistenza 113 mq Piano T rendita € 577.76
Individuato con la lettera "N" nell' ELAB. PLANIMETRICO DE 10/05 1991
SANATO CON CONCESSIONE IN SANATORIA N. 307 DEL 20 APRILE 1991
(All. n. 03B :concessione in sanatoria n.307 e n. 04 : relativo elaborato grafico)

Gli immobili sopra descritti sono tutti funzionalmente autonomi e con ingressi indipendenti,
(sulla corte comune recintata con accesso alla via pubblica Ancona al civ. 128)

pertanto non necessitano di frazionamento e possono costituire lotti separati ed autonomi.

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



RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI INTEGRAZIONE DEL 09/01/2024

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.

In data 15/01/2024 a seguito di ulteriore sollecito al comune di Porto Sant'Elpidio tramite PEC e richiesta on-line di appuntamento, si riceveva tramite PEC la concessione in sanatoria ed il relativo elaborato grafico dalla quale si può constatare che :

LA CONCESSIONE IN SANATORIA N. 307 DEL 20 APRILE 1991 riguarda le seguenti porzioni di immobile identificato al foglio 24 particella 468 :

- **Costruzione locale ad uso laboratorio al piano terra; SUB.22 OGGETTO DI PROCEDURA**

- **Costruzione di locale ad uso ripostiglio al piano terra;**

- **Costruzione di n. 4 ripostigli ai piani primo e secondo lato est;**

Pertanto , come già poteva desumersi dalla risposta al quesito n. 4 , dove il sottoscritto CTU riporta la elencazione delle pratiche edilizie riscontrate durante l'accesso agli atti e riportate a pag. 16/33 della relazione di CTU già depositata , si può confermare che :

Il sub. 22 , LABORATORI PER ARTI E MESTIERI AL PIANO TERRA,

oggetto di procedura e richiesta di chiarimenti del 09/01/2024

è stato sanato con concessione in sanatoria n. 307 del 20 aprile 1991

di cui si allegano la concessione in sanatoria ed i relativi gli elaborati grafici

(si riporta per completezza nella pagina seguente la elencazione completa delle pratiche edilizie)



PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AL FABBRICATO:

Il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili sub. 13 e 21 oggetto di procedura, è stato realizzato con concessione edilizia originaria del 09/04/1964, e soggetto negli anni seguenti a successivi interventi edilizi (dettagliatamente elencati nella risposta al seguente quesito n 4) volti a sopraelevare, modificare porzioni dello stesso ed a mutarne la destinazione d'uso di (porzione) del piano terra.

In particolare il sub. 22 , LABORATORI PER ARTI E MESTIERI AL PIANO TERRA, oggetto di procedura e richiesta di chiarimenti del 09/01/2024 è stato sanato con concessione in sanatoria n. 307 del 20 aprile 1991 di cui si allegano la concessione ed i relativi gli elaborati grafici

Stampa - Data: 24-08-2023 - 10:14:30

stato	info	tipo	pratica	del	prot.	avente titolo	rif.libero	adoz.	prov. num.	ubicazione	zona	fabb.	oggetto
1	Apert a	SCIA	925	19- 01- 11	1570					VIA ANCON A 128			MODIFICHE INTERNE PIAN O SOTTOTETTO
2	Apert a	D.I.A.	925	05- 08- 06	18334					VIA ANCON A 128			MODIFICA FABBRICATO
3	Apert a	Coll AGIBIL	925	12- 04- 06	9336					VIA ANCON A 128			CAMBIO DI DESTINAZIONE SENZA OPERE DA ABITAZI ONE AD UFFICIO
4	Apert a	Coll D.I.A.	925	01- 12- 05	28716					VIA ANCON A 128			CAMBIO DI DESTINAZIONE SENZA OPERE DA ABITAZI ONE AD UFFICIO
5	Apert a	CONDON	925	29- 03- 86	5313			29-04-91	307	VIA ANCON A 128			COSTRUZIONE LOCALE A D USO LABORATORIO AL PIANO TERRA - COSTRUZI ONE LOCALE AD USO RIP OSTIGLIO AL PIANO TERR A - COSTRUZIONE DI N. 4 RIPOSTIGLIAI PIANI PRIM O E SECONDO
6	Apert a	Coll AGIBIL	925	17- 03- 71	2884			16-03-71		VIA ANCON A 128			SOPRAELEVAZIONE FABB RICATO
7	Apert a	Coll LICENZ	925	22- 03- 69	4552			24-06-69	1987	VIA ANCON A 128			SOPRAELEVAZIONE FABB RICATO
8	Apert a	Coll AGIBIL	925	27- 11- 64	14415			14-12-64		VIA ANCON A			COSTRUIRE UNA CASA DI ABITAZIONE E LABORATO RIO
9	Apert a	Coll LICENZ	925	09- 04- 64	3886			06-05-64	743	VIA ANCON A			COSTRUIRE UNA CASA DI ABITAZIONE E LABORATO RIO

Pagina 1 di 1



RELATIVAMENTE AL SECONDO CHIARIMENTO RICHIESTO,

L'ELABORATO PLANIMETRICO - data di presentazione 10/05/1991 - consente l'esatta individuazione dei beni oggetto di procedura (e delle parti comuni); Le planimetrie catastali sono state presentate anche esse in data 10/05/1991, pur individuando i subalterni con lettere invece di numeri. Si riporta per completezza la corrispondenza dei subalterni oggetto di procedura:

- **F.24 part. 468 SUB. N.13 : Locale al piano terra (rialzato) - SUB. "C" ELAB. 1991**

Locale adibito a laboratorio a pianta rettangolare di circa 77 mq facente parte di un edificio condominiale privo di ascensore, e dotato di impianti elettrico e di illuminazione, è completo delle finiture (pavimenti e intonaci) dell'epoca della realizzazione, con infissi in legno, vetro singolo e tapparelle in pvc. L'ingresso avviene dal vano scale condominiale, tramite una porta; non sembrerebbe necessitare di interventi di manutenzione straordinaria, **si presenta in uno stato di conservazione originario, in discrete condizioni.**

- **F-24 part. 468 SUB. 21 : Locale al piano S1 - SUB."M" ELAB. 1991**

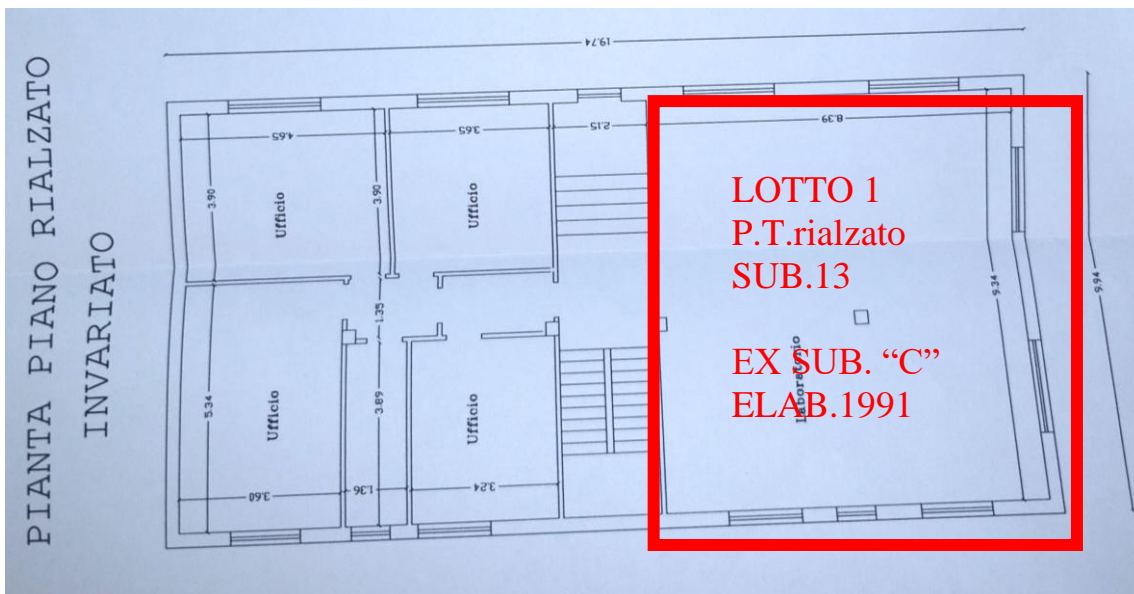
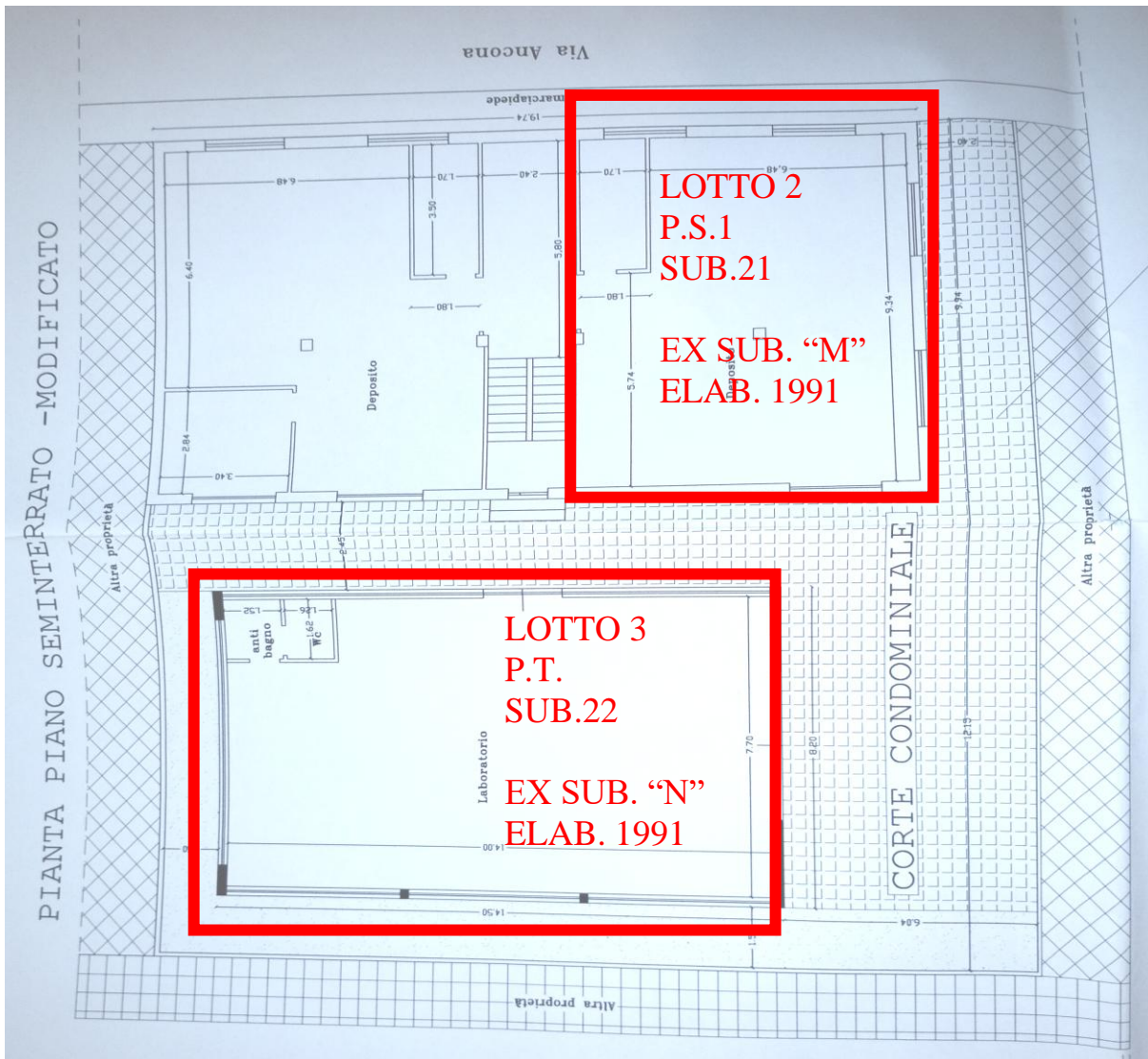
Locale magazzino e deposito a pianta rettangolare di circa 74 mq posto al piano seminterrato di un edificio condominiale privo di ascensore, con altezza interna pari a 2,00m. L'accesso avviene sia dal vano scala condominiale tramite una porta comune, sia dalla corte comune tramite un portone più ampio sulla parete est. Dotato solo di impianto elettrico e di illuminazione, risulta in uno stato grezzo, privo di intonaci sia sulle pareti che all'intradosso del solaio in laterocemento.

Il locale si presenta in uno stato di conservazione originario, in condizioni mediocri.

- **F.24 part. 468 SUB. N. 22 : LABORATORIO al p. terra – SUB."N" ELAB.1991**

posto esternamente al condominio sulla corte comune, è stato sanato con concessione in sanatoria n. 307 del 20 aprile 1991 di cui si allegano la concessione ed i relativi gli elaborati grafici. L'immobile è un capannone autonomo con struttura portante in acciaio (ex opificio) utilizzato in passato per la fabbricazione di calzature, costituito da un unico ampio locale a pianta rettangolare di circa 113mq privo di separazioni interne con un ed un bagno e antibagno. L'accesso avviene dalla corte comune, tramite un grande portone sul lato nord, ed un secondo pedonale sul lato ovest. Infissi in metallo e vetro. La copertura del fabbricato è in due strati di eternit, di cui quello esterno è stato bonificato in passato, resta lo strato intradossale. **Le finiture interne come intonaci e pavimentazioni si presentano in uno stato di conservazione mediocre;** in disuso dal 2010,





CORRISPONDENZA LOTTI /N. SUBALTERNI / ELABORATO PLANIM. DEL 10/05/1991

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

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

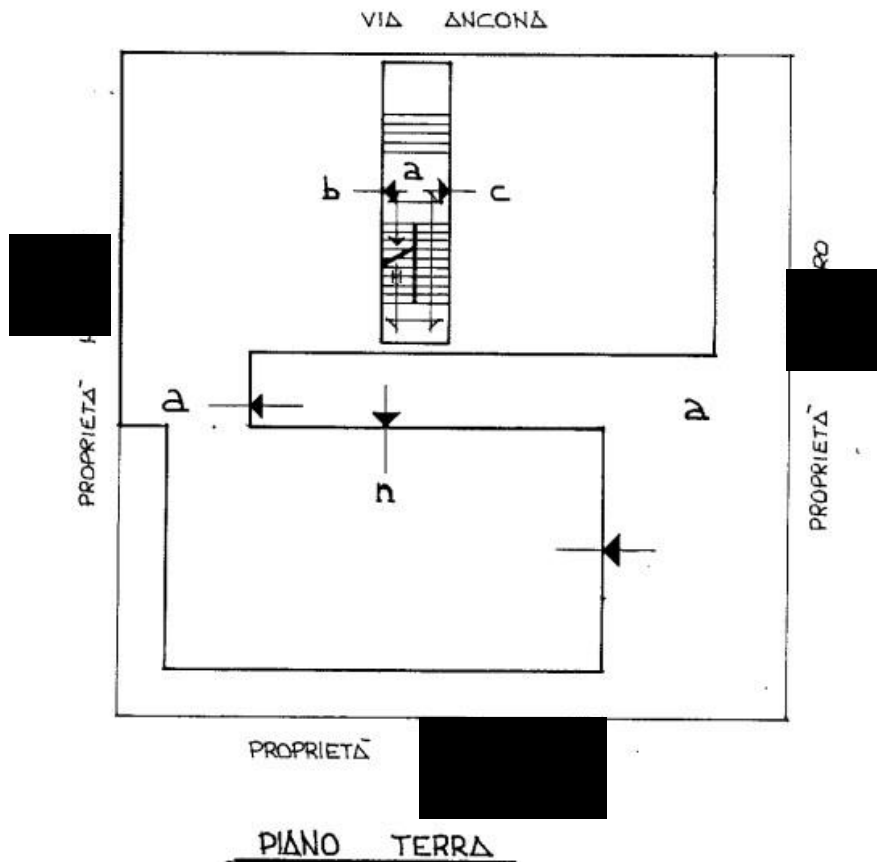
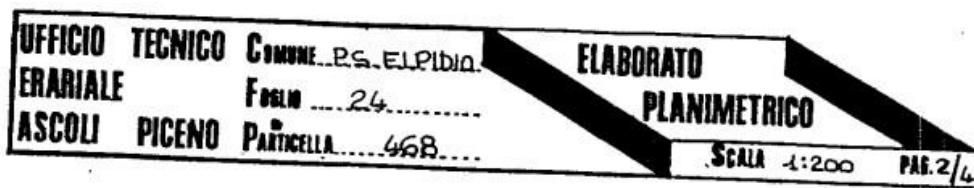
Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348

e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



Infine nell’elaborato planimetrico del 10/05/ 1991 viene riportato come SUB. “a” il bene comune non censibile formato da: corte – ingresso –scala- ripostiglio esterno.

N.B. : Allo stato attuale il ripostiglio al piano terra (anche esso autorizzato con la concessione in sanatoria n. 307 del 20 aprile 1991) non risulta , nel senso che non è presente la parete a nord che lo delimita rispetto alla corte , e di fatto non è rappresentato graficamente negli elaborati grafici delle pratiche successive ; Rimane quindi solo la tettoia sopra l’area indicata come ripostiglio che di fatto è tutt’uno con la corte . Tale lieve difformità non influisce sulla identificazione degli immobili oggetto di procedura in quanto sia il ripostiglio che la corte costituiscono il medesimo sub “a” bene comune non censibile. **Si veda la allegata relazione fotografica (All. n. 06).**



(all. 09 : “elaborato planimetrico del 10/05/1991 ” ed “elenco subalterni”).



Pertanto, essendoci perfetta corrispondenza tra gli immobili così come indicati nell'elaborato planimetrico (subalterni indicati con lettere) e le loro rispettive planimetrie catastali (subalterni indicati con numeri) , documenti entrambi presentati in data 10/05/1991 ,
per “*VARIAZIONE del 10/05/1991 in atti dal 30/06/1999 VARIAZIONE DI DESTINAZIONE, DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI (n. 1514.1/1991)*” come desumibile dalle visure storiche già depositate,
non si ravvisa la necessità di modificare e/o aggiornare l'elaborato planimetrico originario.

Per quanto riguarda il contenuto delle risposte ai quesiti, il valore di stima degli immobili oggetto di procedura, il sottoscritto CTU conferma tutto quanto già relazionato e depositato.
N.B. : I valori dei singoli lotti sono riportati nei brevi riepiloghi che seguono.

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 16/01/2024

IL CTU
Ing. Angelofrancesco Santarelli



BREVE RIEPILOGO RIASSUNTIVO ES. IMMOBILIARE n. 28/2022**CREDITORE PROCEDENTE : PURPLE SPV S.R.L.****Contro****DEBITORE ESECUTATO :****GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano****CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli****LOTTO PRIMO**

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Ancona n.128. :

Sub. 13 : LOCALE LABORATORIO AL PIANO T. (rialzato su condominio)**Individuato con la lettera "C" nell' ELAB. PLANIMETRICO DE 10/05 1991**

per una superficie lorda complessiva di circa 77 mq distinto nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24, partic. n.468, sub. 13, Cat. C3 classe 04 consistenza 77mq , rendita € 393,69

Non sono emerse difformità (salvo le tolleranze di legge)

Prezzo a base d'asta**euro 80.850,00 (ottantamilaottocentocinquanta /00)**

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 16/01/2024

IL CTU
Ing. Angelofrancesco Santarelli



CREDITORE PROCEDENTE : PURPLE SPV S.R.L.

Contro

DEBITORE ESECUTATO :

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisani

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

LOTTO SECONDO

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 Ancona n.128. :

sub. 21 : LOCALE MAGAZZINO AL PIANO S.1. (su edificio condominiale)

Individuato con la lettera "M" nell' ELAB. PLANIMETRICO DE 10/05 1991

Di circa 74 mq complessivi distinto nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24 ,particella n.468, sub. 21, Cat. C/2, classe 02 consistenza 74 mq, rendita € 197,62

Non sono emerse difformità (salvo le tolleranze di legge)

Prezzo a base d'asta

euro 48.100,00 (quarantottomilacento/00)

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 16/01/2024

IL CTU
Ing. Angelofrancesco Santarelli



CREDITORE PROCEDENTE : PURPLE SPV S.R.L.

Contro

DEBITORE ESECUTATO :

GIUDICE : Dott.ssa Milena Pamusano

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

LOTTO TERZO

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 Ancona n.128. :

sub. 22 : LOCALE LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Individuato con la lettera "N" nell' ELAB. PLANIMETRICO DE 10/05 1991

Di circa 118,9 mq lordi e distinto nel N.C.F. di detto Comune al

foglio 24, particella n.468, sub. 22, Cat. C/3, classe 04, consistenza 113mq , rendita € 577,76

è stato sanato con concessione in sanatoria n. 307 del 20 aprile 1991

Non sono emerse difformità (salvo le tolleranze di legge ed una piccola porta sul lato sud)

Prezzo a base d'asta

euro 90.400,00 (novantamilaquattrocento/00)

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 16/01/2024

IL CTU

Ing. Angelofrancesco Santarelli



**TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 28/2022**

CREDITORE PROCEDENTE : PURPLE SPV S.R.L.

Contro

DEBITORE ESECUTATO :

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

OGGETTO : INTEGRAZIONE DEGLI ALLEGATI

Allegato 01 – estratto di mappa (foglio 24 , particella n. 468)

Allegato 02– planimetrie catastali (foglio 24, particella n. 468, sub. 13-21-22) e visura storica

Allegato 03A – Pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)

Allegato 03B : condono n.307 del 20/04/1991 Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)

Allegato 04 – elaborati grafici di progetto (architettonici)

Allegato 05- Verbale di sopralluogo del 19/09/2023

Allegato 06 – relazione fotografica del 19/09/2023

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

Allegato 08 – aggiornamento ispezione ipotecaria

Allegato 09 – elenco subalterni ed elaborato planimetrico data presentazione 10/05/1991

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

