

# TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

## RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 123/2023

**GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Milena Palmisano**

**promossa da:** \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

**contro:** \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

### PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione**, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 123/2023, in accoglimento della richiesta del pignorante \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, ha incaricato in data 15/12/2023 Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Geom. Roberta Arimatea, residente a Porto San Giorgio in via Thomas Alva Edison n. 11, conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Il giorno 01 Febbraio 2024 alle ore 09:30, hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo presso l'unità oggetto di esecuzione sita a Sant'Elpidio a Mare – Frazione di Casette d'Ete - in Via G. Brodolini n. 38 (erroneamente indicata catastalmente come Viale Cavour n. 38). Sul posto erano presenti la sottoscritta CTU, il sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e l'avv.to \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* in qualità di custode. La sottoscritta, nel corso del sopralluogo, ha preso visione dello stato dei luoghi effettuando le verifiche sulla scorta degli atti catastali già acquisiti, ed ha eseguito delle misurazioni e scattato delle foto interne ed esterne all'unità oggetto di esecuzione, al fine di agevolare la descrizione di seguito riportata e quindi documentare le risposte ai quesiti posti.

E' stato infine redatto "Verbale di sopralluogo" sottoscritto dal CTU, dal sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e dall'avv.to \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

**(Allegato 1)** Verbale di sopralluogo.

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

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

**oppure:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Esaminati gli atti della procedura ai sensi dall'articolo 567 secondo comma del c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva. La certificazione, del Notaio Dott. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, riporta l'elenco degli atti con cui l'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile. La certificazione delle trascrizioni risale

sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto nel 1979 antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2023. In base alla documentazione allegata al fascicolo, si riscontra la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

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

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

In merito allo stato civile dell'esecutato il CTU ha provveduto ad effettuare la domanda al Comune di Porto Sant'Elpidio. Il Sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* risulta coniugato in data 19/06/1982 in regime di comunione dei beni.

**(Allegato 2)** Certificato di Residenza Comune di Sant'Elpidio a Mare e Estratto Atto Matrimonio Porto Sant'Elpidio.

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

L'unità oggetto di esecuzione è costituita da:

**LOTTO UNICO PROPRIETA' PER 1/1**

**Abitazione**, descritta al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in Viale Cavour (ora Via G. Brodolini) n. 38, Piano 2°-3°, al **Foglio 25 Particella 594 Sub 4** (Cat. A/3, Cl. 5, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 268,56, Dati di Superficie Totale 137 mq, Totale escluse aree Scoperte 133 mq):  
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. 1/1.

**Confini**: parti comuni (BCNC sub. 5), ed altri.

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

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

L'immobile, oggetto di esecuzione, fa parte di un fabbricato residenziale costituito da due unità abitative e un garage, che si sviluppa oltre che al piano terra, con altri tre livelli. L'unità è sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) - Frazione Casette d'Ete – Via G. Brodolini n. 38, su un lotto confinante con: Via Brodolini, prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*; prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*; prop. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*; salvo altri ecc.

Lo stabile è stato realizzato con prima Licenza del 1972, successivamente, con la Concessione edilizia del 1979 è stata realizzata la sopraelevazione ovvero l'unità in esecuzione.

L'immobile ha struttura in c.a.. Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate. Lo stato manutentivo dell'esterno dell'immobile non è in buone condizioni, infatti lo stabile necessita di lavori di manutenzione e risanamento alle facciate e ai balconi.

L'immobile ha un bene comune non censibile costituito dalla corte e dalla scala, comune a tutti i sub.

La corte presenta pavimentazione in cemento; il portone delle scale è in alluminio e vetro, mentre le scale sono in granito di marmo con ringhiera in alluminio e le pareti sono rivestite con carta da parati.

L'immobile è sprovvisto di ascensore.

Si fa presente che non è stato costituito un condominio e non vi è un contatore per la luce delle scale; la stessa attualmente è collegata al contatore di un'altra unità abitativa.

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

## **LOTTO UNICO PROPRIETA' PER 1/1**

**Abitazione**, descritta al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in Viale Cavour (ora Via G. Brodolini) n. 38, Piano 2°-3°, al **Foglio 25 Particella 594 Sub 4** (Cat. A/3, Cl. 5, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 268,56, Dati di Superficie Totale 137 mq, Totale escluse aree Scoperte 133 mq):  
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. 1/1.

Confini: prop. parti comuni (BCNC sub. 5), ed altri.

Il Lotto si presenta:

***Appartamento sub. 4 P.2°- 3°:***

*Abitazione mq. lordi 112,00 ca.*

*Balconi mq. lordi 11,00 ca.*

*Soffitta mq. lordi 116,00 ca.*

L'unità esecutata è costituita da una unità abitativa al secondo piano e una soffitta al piano sottotetto; entrambi accessibili dalla scala interna nonché BCNC a tutti i sub.

L'appartamento all'interno è suddiviso: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere grandi e bagno con doccia.

Il portone di ingresso è in legno con vetro superiore, le porte interne in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con serrandine in pvc. Il pavimento è in granito di marmo, tranne che nel bagno che è in piastrelle di gres. L'appartamento è riscaldato con caldaia a metano posizionata nella soffitta, all'interno vi sono i radiatori in ghisa. Le utenze di luce e gas sono autonome mentre per l'acqua vi è un unico contatore per tutte le unità della palazzina. Sono presenti inoltre due condizionatori, uno nel soggiorno e l'altro in una camera.

I tre balconi, due nella zona notte e uno nella zona giorno, sono piastrellati ed hanno parapetto in c.a. L'appartamento si presenta in uno stato manutentivo discreto.

**(Allegato 3)** Doc. Fot. Interne: foto: dalla n. 4 alla n.11.

Al piano terzo vi è la soffitta, catastalmente unita con l'unità abitativa al piano secondo. Vi si accede dalle scale condominiali. L'unità è allo stato

grezzo in quanto priva di rifiniture quali intonacaci, massetti e pavimenti nonché impianti.

**(Allegato 3)** Doc. Fot. Interne: foto: dalla n. 12 alla n.16.

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

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

Si fa presente che la sottoscritta CTU, ha rilevato la seguente difformità nella visura catastale: la via corretta è "Via G. Brodolini n. 38" ; al fine di aggiornare la predetta identificazione, la CTU ha provveduto ad inoltrare istanza di modifica.

Attestazione prestazione energetica non pervenuta dalla documentazione acquisita.

**(Allegato 4)** Certificati Catastali Attuali e Storici.

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

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

L'unità, dove è ubicato il LOTTO, risulta edificata con concessione edilizia del 28/06/1979 (concessione rilasciata ai sig.ri \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e volturata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*).

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

***ultimazione..... della possibilità di sanatoria ai sensi degli art.  
36 DPR n. 380 .....***

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

- Elaborati grafici per - Progetto per casa di civile abitazione - Licenza Prot. N. 4887 del 07/06/1972;
- Autorizzazione di Abitabilità del 14/03/1977;
- Domanda per Permesso a Costruire e Concessione edilizia per Sopraelevazione casa di civile abitazione – Prot. N. 9712/78 P.E. N. 2746-40/78 del 28/06/1979 e relativi Elaborati grafici;
- Genio Civile – Relazione a Struttura Ultimata – Prot. N. 3252/9350 del 29/11/1979;
- Genio Civile – Relazione a Struttura Ultimata – Prot. N. 429/9350 del 25/02/1981;
- Collaudo Statico Prot. N. 430/9350 del 25/02/1981;
- Richiesta di certificato di agibilità Prot. N. 28062 del 29/11/2013 - Pratica N. 86/2013 del 28/11/2013 e successiva Integrazione Prot. N. 2056 del 29/01/2014 per documentazione integrativa.

Da una verifica effettuata tra lo stato attuale dell'immobile, le pratiche edilizie rinvenute dagli archivi comunali e la planimetria catastale, l'unità esecutata risulta in regola con quanto autorizzato. Si precisa che l'attuale planimetria catastale riporta la soffitta nelle misure allo stato grezzo; il completamento delle finiture determinerà misure in linea con i progetti autorizzati.

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

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

Non è stato richiesto alcun Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

L'immobile oggetto di pignoramento viene identificato:

**LOTTO UNICO PROPRIETA' PER 1/1**

Catastalmente Visura N. T58342/2024 del 15/01/2024:

**Abitazione**, descritta al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in Viale Cavour (ora Via G. Brodolini) n. 38, Piano 2°- 3°, al **Foglio 25 Particella 594 Sub 4** (Cat. A/3, Cl. 5, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 268,56, Dati di Superficie Totale 137 mq, Totale escluse aree Scoperte 133 mq): **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** prop. 1/1.

Atto di Pignoramento del 02/08/2023 Registro Part N. 6487 Registro Gen. N. 8993:

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** procede ad esecuzione forzata per espropriazione per il seguente immobile:

unità negoziale:

- Fg. 25 Particella 594 Sub. 4, piano 2-3, Cat. A/3, cl. 5 vani 6,5 r.c. € 268,54 in Grottammare, Via G. Brodolini n. 38;

per i diritti spettanti a:

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** per diritti di piena proprietà per 1/1;

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

**7. Appurare se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali**

*comproprietari indivisi ..... L'esperto deve chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

All'atto della notifica del pignoramento, avvenuta in data 28/07/2023 l'esecutato era proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione in forza di atti regolarmente trascritti. Si riporta dati dell'immobile e relativi atti.

### **LOTTO UNICO PROPRIETA' PER 1/1**

**Abitazione**, descritta al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in Viale Cavour (ora Via G. Brodolini) n. 38, Piano 2°-3°, al **Foglio 25 Particella 594 Sub 4** (Cat. A/3, Cl. 5, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 268,56, Dati di Superficie Totale 137 mq, Totale escluse aree Scoperte 133 mq).

Ad oggi la ditta intestataria è:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per diritti di piena proprietà per 1/1.

Proprietà acquisita con:

**Trascrizione Reg. Part. N. 2859 Reg Gen. N. 3700:**

Atto di compravendita del 03/07/1979, mediante il quale il sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* acquista per diritti di piena proprietà per 1/1 dai sig.ri \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/2 e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* prop. per 1/2 “ porzione di fabbricato in Sant'Elpidio a Mare, viale Cavour n. 38, di recente edificato sulla particella 594 del foglio 25; tale porzione consiste nel sottotetto di mq. 120 circa, con relativo diritto di sopraelevazione; la porzione di cui sopra, non censita, è stata denunciata all'U.T.E. di Ascoli P. con scheda reg.ta il 5/10/1978 al n. 4318;.....l'immobile oggetto del presente atto risulta esattamente identificato nella planimetria che firmata dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera A)”.

**(Allegato 7)** Copia Atto di acquisto originario Notaio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

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

**Iscrizioni contro:**

➤ **Nota del 21/01/2014**

Registro particolare n. 46

Registro Generale n. 468

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

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

Unità nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Foglio 25 Particella 594 Sub. 4.

**A Favore:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

**Contro:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per diritti di piena proprietà per 1/1.

**Trascrizioni contro:**

➤ **Nota del 06/10/2023**

Registro particolare n. 6487

Registro Generale n. 8993

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

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Fermo

Repertorio N. 1350/2023 del 02/08/2023

**A Favore:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

**Contro:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per diritti di piena proprietà per 1/1.

**(Allegato 8) Elenco sintetico delle Formalità.**

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

Non sussistono domande giudiziali trascritte.

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

In relazione all'immobile oggetto di esecuzione nella valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche urbanistico-ambientali della zona in cui si trova inserito l'immobile esecutato, la tipologia con le caratteristiche costruttive di rifinitura, l'ubicazione ed esposizione, lo stato di conservazione e di manutenzione riscontrato al momento del sopralluogo, procedendo ad effettuare una stima sintetica usando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda, utilizzando elementi di raffronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti trattazioni, ove presenti, e sulla base delle esperienze personali maturate, e consultando i listini immobiliari OMI.

Nella determinazione del valore si è considerato anche il peso dell'evoluzione del mercato immobiliare che, dopo una congiuntura economica negativa, aveva visto una ripresa del settore grazie anche alle politiche fiscali espansive pubbliche. Attualmente le prospettive del mercato – a seguito delle spinte inflazionistiche e delle consequenziali politiche monetarie di rialzo dei tassi – potrebbero influire negativamente sull'evoluzione del mercato

immobiliare con un inevitabile contrazione della domanda. Inoltre le attuali politiche e orientamenti sul risparmio energetico e il rispetto ambientale spostano la domanda a favore degli immobili aventi classe energetica elevata a discapito delle unità non di recente costruzione e aventi caratteristiche costruttive che determinano una classe energetica bassa.

Il valore di mercato degli immobili della zona, constatabile dalle valutazioni OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari che indica per l'anno 2023 primo semestre per le abitazioni economico stato conservativo normale un valore di mercato al mq compreso tra un range di € 720-1.000.

Nella valutazione finale, rispetto agli stessi valori OMI, si è considerato lo stato di vetustà dell'appartamento esecutato e dello stato della soffitta che è al grezzo. Inoltre si è tenuto conto dei necessari, seppur non urgenti, lavori manutentivi dell'esterno dell'immobile nella sua interezza.

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

### **VALORE del LOTTO UNICO PROPRIETA' PER 1/1**

*Il Lotto si presenta:*

***Appartamento sub. 4 P.2°- 3°:***

*Abitazione mq. lordi 112,00 ca. a €/mq 900,00= €. 100.800,00.*

*Balconi mq. lordi 11,00 ca. a €/mq 225,00= €. 2.475,00.*

*Soffitta mq. lordi 116,00 ca. a €/mq 180,00= €. 20.880,00.*

*Detrarre Spese Ape= €.200,00.*

**= €. 123.955,00 (centoventitremilanovecentocinquantacinque/00)**

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

In relazione alla richiesta dell'Ill.mo Giudice si procede a predisporre la

vendita in un unico lotto la quota di proprietà dell'esecutato è 1/1.

## **LOTTO UNICO PROPRIETA' PER 1/1**

**Abitazione**, descritta al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in Viale Cavour (ora Via G. Brodolini) n. 38, Piano 2°- 3°, al **Foglio 25 Particella 594 Sub 4** (Cat. A/3, Cl. 5, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 268,56, Dati di Superficie Totale 137 mq, Totale escluse aree Scoperte 133 mq): **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** per diritti di piena proprietà per 1/1.

Confini: prop. parti comuni (BCNC sub. 5), ed altri.

Il Lotto si presenta:

***Appartamento sub. 4 P.2°- 3°:***

*Abitazione mq. lordi 112,00 ca. a €/mq 900,00= €.100.800,00.*

*Balconi mq. lordi 11,00 ca. a €/mq 225,00= €.2.475,00.*

*Soffitta mq. lordi 116,00 ca. a €/mq 180,00= €.20.880,00.*

*Detrarre Spese Ape= €.200,00.*

**= €. 123.955,00 (centoventitremilanovecentocinquantacinque/00)**

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

In base a quanto emerso durante il sopralluogo e dall'Ufficio Anagrafe, nell'immobile oggetto di pignoramento sito a Sant'Elpidio a Mare in Via G. Brodolini n. 38, risulta residente il Sig. **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** prop. per 1/1,

con la sua famiglia ovvero: coniuge Sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e la figlia \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

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

In seguito a verifica nei competenti uffici, si evidenzia che il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

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

Porto San Giorgio, li

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

**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 123/2023**

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Certificato di Residenza e Estratto Atto di Matrimonio;
3. Documentazione fotografica;
4. Certificati Catastali Attuali e Storici;
5. Planimetria Catastale, Elenco Sub., Elab. Planim. e Estratto di Mappa;
6. (A-C) Pratiche Edilizie rinvenute dagli archivi Comunali;
7. Copia Atto di Acquisto Notaio Dott. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;
8. Elenco Sintetico Formalità;
9. Attestazione invio copia della Perizia al creditore e al debitore;
10. Descrizione separata del Lotto;
11. Versione perizia di stima con protezione dati personali;
12. Check List;
13. Foglio Riassuntivo Beni Periziati.