

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

INTEGRA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE A SEGUITO DELLE RICHIESTE DI CHIARIMENTI DEL DELEGATO ALLA VENDITA

RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 121/2021

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Milena Palmisano

promossa da: ***DATO OSCURATO***

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

PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione**, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 121/2021, in accoglimento della richiesta del pignorante ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***E ***DATO OSCURATO***, ha incaricato in data 29/11/2022 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 13 Febbraio 2023 alle ore 10:00, hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo presso le unità oggetto di esecuzione site a Petritoli in C.da Sant'Antonio n. 121. Sul posto erano presenti la sottoscritta CTU, la sig.ra ***DATO OSCURATO***, in qualità di inquilina, e l'avv. ***DATO OSCURATO***per IVG. 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 alle unità oggetto di esecuzione, nonché ai terreni, 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, dalla sig.ra ***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 le esecutate sono divenute proprietarie degli immobili. La certificazione delle trascrizioni risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto nel 1973 antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2021. In base alla documentazione allegata al fascicolo, si riscontra che i beni alle due esecutate sono pervenuti per successione del padre sig. ***DATO OSCURATO*** deceduto il [REDACTED], successione trascritta il 01/07/2021 al Reg. Part. N. 4325, Reg Gen. N. 5531.

N:B: Nella perizia precedente del 04/04/2024 si faceva presente all'Ill.mo Giudice che nella risultanza delle trascrizioni, essendo i beni pervenuti per successione, mancava la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità; si precisa che in data 18/06/2024 è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità.

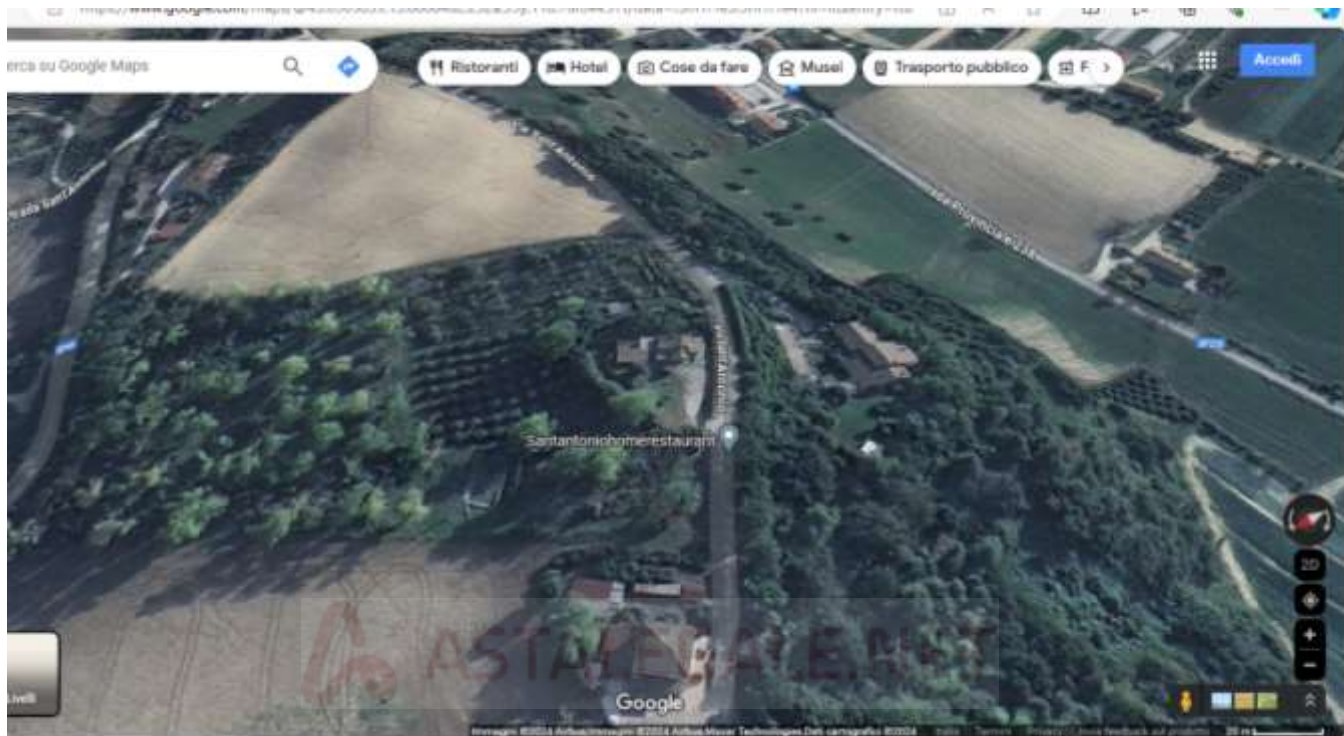
Nell'ambito del fascicolo risultano parzialmente depositate le visure attuali e storiche. Si è provveduto all'integrazione delle visure mancanti.

Nella certificazione notarile sostitutiva sono stati indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati.

In merito allo stato civile delle esecutate il CTU ha provveduto ad effettuare la domanda al Comune di Monte Vidon Combatte (FM) dove è emerso che la sig.ra ***DATO OSCURATO*** ha depositato Verbale di separazione consensuale sottoscritto il 12/01/2012 fra i coniugi ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, mentre la sig.ra ***DATO OSCURATO*** in base a quanto emerso dalla richiesta effettuata presso il Comune di Petritoli (FM), risulta di stato libero.

(Allegato 2) Certificati di Residenza e Stato Civile debitrici.

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,;



Le unità oggetto di esecuzione sono costituite da:

LOTTO UNICO:

Abitazione, descritto al NCEU del Comune di Petritoli, in Contrada Sant'Antonio n. 121, Piano T-1°, al **Foglio 20 Particella 93 Sub. 10**, (Cat. A/2 Classe 6, vani 8, dati di superficie totale mq. 193, Totale escluse aree scoperte 174 mq Rendita Catastale € 495,80): ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2.

Confini: BCNC Fg. 20 Part. 93 sub. 9 corte su tutti i lati e Chiesa Fg. 20 Part. 93 sub. 1, tutto di proprietà di ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** per 1/2 ciascuno.

Garage, descritto al NCEU del Comune di Petritoli, in Contrada Sant'Antonio n. 121, Piano S1, al **Foglio 20 Particella 93 Sub. 7**, (Cat. C/6

Classe 4, consistenza mq. 67, dati di superficie totale mq. 76, Rendita Catastale € 72,67): ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2.

Confini: BCNC Fg. 20 Part. 93 sub. 9 corte su tre lati e C.T. e scale Fg. 20 Part. 93 sub. 9 su un lato, tutto di proprietà di ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** per 1/2 ciascuno.

Chiesa, descritto al NCEU del Comune di Petritoli, in Contrada Sant'Antonio n. 121, Piano T, al **Foglio 20 Particella 93 Sub. 1**, (Cat. B/5 Classe 2, consistenza mc. 96, dati di superficie totale mq. 23, Rendita Catastale € 59,50): ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: BCNC Fg. 20 Part. 93 sub. 9 corte su due lati e Fg. 20 Part. 93 sub. 10 abitazione su due lati, tutto di proprietà di ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***per 1/2 ciascuno.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 118** Qualità Sem., classe 4, Superficie 3.000 mq., Reddito Domenicale €. 8,52, Reddito Agrario € 13,94: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 120 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 304 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 344 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 189** Qualità Sem. Arboreo, classe 2, Superficie 2.230 mq., Reddito Domenicale €. 8,64, Reddito Agrario € 12,67: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 90 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 171 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 353 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 255** Qualità Sem., classe 4, Superficie 180 mq., Reddito Domenicale €. 0,51, Reddito Agrario € 0,84: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: strada C.da Sant'Antonio, Fg. 20 part. 264 e part. 348 su due lati di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 263** Qualità Sem., classe 4, Superficie 900 mq., Reddito Domenicale €. 2,56, Reddito Agrario € 4,18: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: strada C.da Sant'Antonio, Fg 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 177 di prop. ***DATO OSCURATO***, per 1/1, Fg 20 part. 120 di prop. ***DATO OSCURATO***, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 264** Qualità Sem., classe 4, Superficie 530 mq., Reddito Domenicale €. 1,51, Reddito Agrario € 2,46: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: strada C.da Sant'Antonio, Fg. 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 345 e 255 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 334** Qualità Sem., classe 3, Superficie 1.200 mq., Reddito Domenicale €. 4,03, Reddito Agrario € 6,20: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: strada C.da Sant'Antonio, Fg. 20 part. 368 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 353 e 93 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 343** Qualità Sem., classe 5, Superficie 2.530 mq., Reddito Domenicale €. 5,88, Reddito Agrario € 10,45: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 344 e 346 e 345 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 344** Qualità Sem., classe 5, Superficie 4.710 mq., Reddito Domenicale €. 10,95, Reddito Agrario € 19,46: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/1, Fg. 20 part. 118 e 347 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, Fg. 20 part. 160 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 345** Qualità Sem., classe 5, Superficie 990 mq., Reddito Domenicale €. 2,30, Reddito Agrario € 4,09: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/1, Fg. 20 part. 264 e 348 e 343 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 346** Qualità Sem., classe 5, Superficie 6.750 mq., Reddito Domenicale €. 15,69, Reddito Agrario € 27,89: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 426 di prop. ***DATO OSCURATO*** ed altri, Fg. 20 part. 348 e 343 e 347 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 347** Qualità Sem., classe 5, Superficie 700 mq., Reddito Domenicale €. 1,63, Reddito Agrario € 2,89: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 350 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 346 e 344 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 348** Qualità Sem., classe 5, Superficie 970 mq., Reddito Domenicale €. 2,25, Reddito Agrario € 4,01: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 426 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 255 e 345 e 346 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 353** Qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, Superficie 12.950 mq., Reddito Domenicale €. 117,04, Reddito Agrario € 93,63: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 90 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/1, Fg. 20 part. 176 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 334 e 93 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 356** Qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, Superficie 235 mq., Reddito Domenicale €. 2,12, Reddito Agrario € 1,70: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Strada C.da Sant'Antonio, Fg. 20 part. 393 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 93 e 353 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 357** Qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, Superficie 13 mq., Reddito Domenicale €. 0,12, Reddito Agrario € 0,09: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 393 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 353 e 93 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

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

Le caratteristiche delle unità sono state dedotte dalla documentazione acquisita e in base alla propria esperienza.

LOTTO UNICO

Abitazione, descritto al NCEU del Comune di Petritoli, in Contrada Sant'Antonio n. 121, Piano T-1°, al **Foglio 20 Particella 93 Sub. 10**, (Cat. A/2 Classe 6, vani 8, dati di superficie totale mq. 193, Totale escluse aree scoperte 174 mq Rendita Catastale € 495,80): ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: BCNC Fg. 20 Part. 93 sub. 9 corte su tutti i lati e Chiesa Fg. 20 Part. 93 sub. 1, tutto di proprietà di ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***per 1/2 ciascuno.

L'immobile oggetto di esecuzione è un fabbricato residenziale da cielo a terra ex edificio rurale, negli anni oggetto di interventi di ristrutturazione, in quanto originariamente costituito da due fabbricati adiacenti.

Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento sono stati effettuati in periodi differenti: i primi ante '67 e i più recenti sono stati realizzati alla fine degli anni '90; per il dettaglio si rinvia all'elenco delle pratiche edilizie.

Si accede al fabbricato da C.da Sant'Antonio. La corte identificata con il sub. 9 della particella 93, è recintata, è presente un cancello carrabile e uno pedonale entrambi elettrificati, rete metallica, nascosta da frattina decorativa in alloro.

La casa è rivestita in mattoncini faccia vista, le grondaie e i canali sono in rame mentre il tetto è in coppi vecchi. La corte è principalmente a verde. I marciapiedi, il terrazzo/giardino pensile al piano terra e parte delle pavimentazioni esterne sono realizzati con sassi e pietre.

Nel lato Nord-Est del fabbricato è presente un portico con struttura in legno e plexiglass e pavimentazione in pianelle. Tale manufatto, rappresentato in planimetria catastale, non è stato oggetto di richiesta autorizzativa in Comune; inoltre la stessa struttura necessita di manutenzione in quanto è in pessimo stato. Anche la pensilina all'ingresso principale, anch'essa non autorizzata, necessita di manutenzione.

(Allegato 3) A - Doc. Fot. Esterna: foto: dalla n. 1 alla n. 6.

L'unità abitativa è composta da un piano terra dove è presente ingresso, wc, zona lavanderia, ripostiglio sotto la scala, ampio soggiorno costituito dai due vani principali con all'interno un camino con vetro e cucina con annessa dispensa. Salendo al piano primo troviamo, il disimpegno su cui si sviluppano due camere di cui una con cabina e wc privati; vi è inoltre un altro bagno più grande con la vasca e un terrazzo accessibile dal corridoio.

Al piano terra i pavimenti sono rivestiti in ceramica, al piano primo vi è il parquet, le scale sono in marmo e parquet mentre i bagni in ceramica. I soffitti sono principalmente con travi e travetti in legno e pianelle in laterizio mentre alcune porzioni sono intonacate. Gli infissi esterni sono in legno con persiane anch'esse in legno, e le porte interne sono in legno massello.

Sono presenti tutti gli impianti: elettrico, idrico e riscaldamento con pompa di calore; quest'ultima collocata nella centrale termica, adiacente al garage piano S1. Presenti radiatori. Per quanto riguarda la rete fognaria, il fabbricato non è servito dalla rete pubblica ma è presente fossa imhoff.

L'immobile si trova in buono stato manutentivo tuttavia necessita di lavori per risanamento per umidità di risalita e infiltrazioni in particolare nel locale utilizzato come dispensa.

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.

L'immobile ha un bene comune non censibile (sub. 9) costituito dalla corte esterna e dalla scala che conduce al garage.

L'immobile è sprovvisto di ascensore.

Si fa presente che per il tipo di immobile non c'è condominio.

Attestazione prestazione energetica non pervenuta dalla documentazione acquisita.

(Allegato 3) A - Doc. Fot. Interna: foto: dalla n. 7 alla n. 18.

Garage, descritto al NCEU del Comune di Petritoli, in Contrada Sant'Antonio n. 121, Piano S1, al **Foglio 20 Particella 93 Sub. 7**, (Cat. C/6 Classe 4, consistenza mq. 67, dati di superficie totale mq. 76, Rendita Catastale € 72,67): ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2.

Confini: BCNC Fg. 20 Part. 93 sub. 9 corte su tre lati e C.T. e scale Fg. 20 Part. 93 sub. 9 su un lato, tutto di proprietà di ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***per 1/2 ciascuno.

Il garage realizzato con DIA del 2003, interrato, è costituito dal vano principale con accesso carrabile e da vani a uso ripostiglio. Adiacente al locale garage è presente la centrale termica (BCNC).

Vi si accede o da rampa esterna carrabile o con scala interna BCNC a tutti i sub. L'ingresso carrabile è costituito da serranda in metallo elettrificata, il pavimento è in gres e l'infisso della bocca di lupo è in alluminio mentre le porte interne sono in legno tamburato. E' presente l'impianto elettrico.

Si sono riscontrate delle difformità tra lo stato attuale, quanto autorizzato in Comune e quanto rappresentato nella planimetria catastale. Le difformità

sono sanabili.

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.

L'immobile ha un bene comune non censibile (sub. 9) costituito dalla corte esterna e dalla scala che conduce al garage.

Si fa presente che per il tipo di immobile non c'è condominio.

(Allegato 3) B - Doc. Fot.: foto: dalla n. 19 alla n.22.

Chiesa, descritto al NCEU del Comune di Petritoli, in Contrada Sant'Antonio n. 121, Piano T, al **Foglio 20 Particella 93 Sub. 1**, (Cat. B/5 Classe 2, consistenza mc. 96, dati di superficie totale mq. 23, Rendita Catastale € 59,50): ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2.

Confini: BCNC Fg. 20 Part. 93 sub. 9 corte su due lati e Fg. 20 Part. 93 sub. 10 abitazione su due lati, tutto di proprietà di ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***per 1/2 ciascuno.

Tra i beni oggetto di esecuzione vi è la Chiesa di Sant'Antonio, di proprietà privata, risalente al XIX secolo, con due lati adiacenti all'unità adibita ad abitazione. Ha ingresso unico esterno, con facciate esterne e pareti interne in mattoncino faccia vista, si presenta in ottimo stato manutentivo. All'interno il soffitto è in travi e travetti in legno con pannelle in laterizio; il pavimento è rivestito in pannelle. Gli infissi sono in legno.

Il fabbricato rientra nell'art. 14 N.T.A. del P.R.G. ovvero "Edifici e manufatti storici". Interpellata la Direzione Generale Archeologica, Belle Arti e Paesaggio la stessa risponde:" ...in relazione all'immobile in questione...allo stato attuale non risultano agli atti della Scrivente specifici provvedimenti di tutela ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004..."

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.

(Allegato 3) B - Doc. Fot.: foto: dalla n. 23 alla n.24.

Si ritiene di inserire i terreni in un lotto unico con le unità residenziali. Tale scelta deriva non solo dal fatto che tutte le unità sono locate con l'unico contratto di locazione ultranovennale, ma anche dalla funzione di arricchimento paesaggistico che alcuni terreni hanno nei confronti dell'unità residenziale. Inoltre l'accorpamento appare funzionale alla procedura in considerazione del ridotto valore commerciale degli stessi terreni.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 118** Qualità Sem., classe 4, Superficie 3.000 mq., Reddito Domenicale €. 8,52, Reddito Agrario € 13,94: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/1, Fg. 20 part. 120 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 304 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 344 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 189** Qualità Sem. Arboreo, classe 2, Superficie 2.230 mq., Reddito Domenicale €. 8,64, Reddito Agrario € 12,67: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 90 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 171 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 353 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 255** Qualità Sem., classe 4, Superficie 180 mq., Reddito Domenicale €. 0,51, Reddito Agrario € 0,84: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: strada C.da Sant'Antonio, Fg. 20 part. 264 e part. 348 su due lati di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 263** Qualità Sem., classe 4, Superficie 900 mq., Reddito Domenicale €. 2,56, Reddito Agrario € 4,18: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: strada C.da Sant'Antonio, Fg 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 177 di prop. ***DATO OSCURATO***, per 1/1, Fg 20 part. 120 di prop. ***DATO OSCURATO***, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 264** Qualità Sem., classe 4, Superficie 530 mq., Reddito Domenicale €. 1,51, Reddito Agrario € 2,46: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: strada C.da Sant'Antonio, Fg. 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 345 e 255 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 334** Qualità Sem., classe 3, Superficie 1.200 mq., Reddito Domenicale €. 4,03, Reddito Agrario € 6,20: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: strada C.da Sant'Antonio, Fg. 20 part. 368 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 353 e 93 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 343** Qualità Sem., classe 5, Superficie 2.530 mq., Reddito Domenicale €. 5,88, Reddito Agrario € 10,45: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 344 e 346 e 345 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 344** Qualità Sem., classe 5, Superficie 4.710 mq., Reddito Domenicale €. 10,95, Reddito Agrario € 19,46: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 118 e 347 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** per 1/2, Fg. 20 part. 160 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 345** Qualità Sem., classe 5, Superficie 990 mq., Reddito Domenicale €. 2,30, Reddito Agrario € 4,09: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 264 e 348 e 343 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 346** Qualità Sem., classe 5, Superficie 6.750 mq., Reddito Domenicale €. 15,69, Reddito Agrario € 27,89: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 426 di prop. ***DATO OSCURATO*** ed altri, Fg. 20 part. 348 e 343 e 347 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 347** Qualità Sem., classe 5, Superficie 700 mq., Reddito Domenicale €. 1,63, Reddito Agrario € 2,89: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 350 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 346 e 344 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 348** Qualità Sem., classe 5, Superficie 970 mq., Reddito Domenicale €. 2,25, Reddito Agrario € 4,01: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 426 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 255 e 345 e 346 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 353** Qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, Superficie 12.950 mq., Reddito Domenicale €. 117,04, Reddito Agrario € 93,63: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 90 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 176 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 334 e 93 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 356** Qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, Superficie 235 mq., Reddito Domenicale €. 2,12, Reddito Agrario € 1,70: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Strada C.da Sant'Antonio, Fg. 20 part. 393 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 93 e 353 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 357** Qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, Superficie 13 mq., Reddito Domenicale €. 0,12, Reddito Agrario € 0,09: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 393 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 353 e 93 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

I terreni oggetto dell'esecuzione immobiliare, divisi nelle diverse particelle, si presentano incolti con presenza di arbusti e piante e aventi diverse pendenze. I terreni vicino attigui alla residenza sono incolti con presenza sia di arbusti, ulivi e piante da frutto. I terreni a sud della strada si presentano in parte con arbusti e in parte non coltivati.

(Allegato 3) B - Doc. Fot.: foto: dalla n. 25 alla n. 30.

(Allegato 4) Certificati Catastali Attuali e Storici Fabbricati e Terreni.

(Allegato 5) Planimetrie Catastali, 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.

Gli immobili, che fanno parte del LOTTO, risultano edificati ante '67 con successive varianti edilizie come da documentazione rinvenuta in comune.

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 Petritoli ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione N. 3981 del 30/11/1981 - Autorizzazione per lavori di trasformazione di un stalla in un laboratorio al piano terra di una casa colonica;
- Agibilità Laboratorio del 20/12/1981;
- Concessione Edilizia N. 99/021 del 06/08/1999 - P.E. N. 98/036 – Progetto per Ristrutturazione edificio di civile abitazione (ex casa colonica) – Prot. N. 5771 del 18/12/1998;
- DIA Prot. N. 1422 del 25/03/2003 per Progetto Garage Interrato;
- Agibilità Garage del 03/11/2005;
- Concessione Edilizia in Variante N. 03/019 - Prot. N. 2248 del 14/05/2003 per Ristrutturazione casa civile abitazione (ex casa colonica) – In Variante alla Concessione Edilizia N. 99/021 del 06/08/1999;
- Agibilità per C.E. N. 99/021 e per C.E. N. 03/019 rilasciata il 28/10/2005;
- Dichiarazione del DD.LL. del 17/09/2004 per opere non soggette a denuncia ai sensi L. 1086/71.

Da una verifica effettuata tra lo stato attuale dell'immobile e le pratiche edilizie rinvenute dagli archivi comunali, è emerso che: l'unità a destinazione abitativa, sub. 10, necessita di sanatoria per la realizzazione del porticato e della pensilina posta nell'ingresso principale, in quanto seppur rappresentati correttamente nella planimetria catastale, corrispondente allo stato dei luoghi, non sono stati autorizzati in Comune.

Per quanto riguarda il garage, si riscontrano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato in Comune, nonché quanto rappresentato catastalmente.

Per quanto riguarda l'unità identificata al NCEU Foglio 20 part. 93 sub. 1, si specifica che la categoria corretta per tali manufatti è la B/7 ovvero “Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto” e non la attuale B/5 scuole/laboratori scientifici, **tuttavia a seguito di una consultazione tramite lo stesso programma utilizzato per tali variazioni**

catastali e soprattutto a seguito di un confronto per le vie brevi con l'ufficio preposto di Ascoli Piceno – sede di Fermo – si va a chiarire che per tali manufatti nei Comuni a bassa densità abitativa, in questo caso Petritoli, la categoria catastale B/7 non viene accettata dal sistema, quindi la categoria catastale in essere è valida e non può essere effettuata nessuna variazione. Per una maggior chiarezza si fa presente che nella planimetria depositata in catasto vi è viene scritto Chiesa e nell'Elenco Subalterni il sub. 1 viene descritto come Chiesa Privata.

Al fine di regolarizzare tali difformità occorrerà presentare una “Sanatoria” e due variazioni catastali per un costo complessivo di €. 5.000,00.

(Allegato 6) (A-E) Pratiche Edilizie rinvenute dagli archivi Comunali di Petritoli.

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

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Petritoli, nel quale si evince quanto segue:

DESTINAZIONE URBANISTICA:

- ricadono nella ZONA AGRICOLA le seguenti particelle nn.: 189 (porz), 263, 264, 255, 118, 356, 357, 353 (porz.), 334 (porz.), 343, 344, 345, 346, 347, 348 del foglio 20;
- ricadono in ZONA “C” di espansione le seguenti particella nn.: 189 (porz), 353 (porz.), 334 (porz.) del foglio 20.

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI al Foglio 20:

- part. 189: Art. 11 (Ambito di tutela con segnalazioni di ritrovamenti Archeologici (porz.) e Art. 12 (Aree ad alta percettività visiva);
- part. 263 - 345: Art. 5 - 42 (Bosco Potenziale (porz.) Botanico – Vegetazionale), Art. 9 (Ambito di tutela dei Crinali (porz.)), Art. 10 (Ambito di Tutela dei Versanti (porz.)), Art. 12 (Aree ad alta percettività visiva), Art. 14 (Edifici e manufatti Storici (porz.));

- part. 264: Art. 5 - 42 (Bosco Potenziale (porz.) Botanico – Vegetazionale), Art. 9 (Ambito di tutela dei Crinali), Art. 10 (Ambito di Tutela dei Versanti (porz.)), Art. 12 (Aree ad alta percettività visiva), Art. 14 (Edifici e manufatti Storici (porz.));
- part. 255: Art. 5 - 42 (Bosco Potenziale Botanico – Vegetazionale (porz.)), Art. 9 (Ambito di tutela dei Crinali (porz.)), Art. 10 (Ambito di Tutela dei Versanti), Art. 12 (Aree ad alta percettività visiva);
- part. 118 - 344: Art. 5 - 42 (Bosco Potenziale Botanico – Vegetazionale (porz.)), Art. 10 (Ambito di Tutela dei Versanti (porz.)), Art. 12 (Aree ad alta percettività visiva);
- part. 356 - 357: Art. 9 (Ambito di tutela dei Crinali), Art. 12 (Aree ad alta percettività visiva), Art. 14 (Edifici e manufatti Storici (porz.));
- part. 353: Art. 9 (Ambito di tutela dei Crinali (porz.)), Art. 10 (Ambito di Tutela dei Versanti (porz.)), Art. 11 (Ambito di tutela delle zone con segnalazioni di ritrovamenti Archeologici (porz.)), Art. 12 (Aree ad alta percettività visiva), Art. 14 (Edifici e manufatti Storici (porz.));
- part. 334: Art. 9 (Ambito di tutela dei Crinali), Art. 10 (Ambito di Tutela dei Versanti (porz.)), Art. 12 (Aree ad alta percettività visiva), Art. 14 (Edifici e manufatti Storici (porz.));
- part. 346 – 347: Art. 5 - 42 (Bosco Potenziale Botanico – Vegetazionale), Art. 10 (Ambito di Tutela dei Versanti), Art. 12 (Aree ad alta percettività visiva);
- part. 348: Art. 5 - 42 (Bosco Potenziale Botanico – Vegetazionale (porz.)), Art. 9 (Ambito di tutela dei Crinali (porz.)), Art. 10 (Ambito di Tutela dei Versanti (porz.)), Art. 12 (Aree ad alta percettività visiva).

In particolare si specifica quanto segue:

le porzioni di particelle ricadenti nella ZONA “C” di ESPANZIONE Art. 27 N.T.A. del PRG rientrano nelle prescrizioni particolari in cui si specifica che: “in prossimità della Chiesa Sant’Antonio, viene

impedita l'edificazione nelle aree interessate dall'ambito di tutela della suddetta chiesa...".

Si rimette a quanto specificato nel CDU allegato.

(**Allegato 7**) Certificato di Destinazione Urbanistica del Comunali di Petritoli.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento vengono identificati:

LOTTO UNICO:

Catastalmente Visura N. T184039/2024 del 19/03/2024:

Abitazione, descritto al NCEU del Comune di Petritoli, in Contrada Sant'Antonio n. 121, Piano T-1°, al **Foglio 20 Particella 93 Sub. 10**, (Cat. A/2 Classe 6, vani 8, dati di superficie totale mq. 193, Totale escluse aree scoperte 174 mq Rendita Catastale € 495,80).

Catastalmente Visura N. T182760/2024 del 19/03/2024:

Garage, descritto al NCEU del Comune di Petritoli, in Contrada Sant'Antonio n. 121, Piano S1, al **Foglio 20 Particella 93 Sub. 7**, (Cat. C/6 Classe 4, consistenza mq. 67, dati di superficie totale mq. 76, Rendita Catastale € 72,67).

Catastalmente Visura N. T180487/2024 del 19/03/2024:

Chiesa, descritto al NCEU del Comune di Petritoli, in Contrada Sant'Antonio n. 121, Piano T, al **Foglio 20 Particella 93 Sub. 1**, (Cat. B/5 Classe 2, consistenza mc. 96, dati di superficie totale mq. 23, Rendita Catastale € 59,50).

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Eg. 20 Particella 118** Qualità Sem., classe 4, Superficie 3.000 mq., Reddito Domenicale €. 8,52, Reddito Agrario € 13,94.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Eg. 20 Particella 189** Qualità Sem. Arboreo, classe 2, Superficie 2.230 mq., Reddito Domenicale €. 8,64, Reddito Agrario € 12,67.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Eg. 20 Particella 255** Qualità Sem., classe 4, Superficie 180 mq., Reddito Domenicale €. 0,51, Reddito Agrario € 0,84.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Eg. 20 Particella 263** Qualità Sem., classe 4, Superficie 900 mq., Reddito Domenicale €. 2,56, Reddito Agrario € 4,18.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Eg. 20 Particella 264** Qualità Sem., classe 4, Superficie 530 mq., Reddito Domenicale €. 1,51, Reddito Agrario € 2,46.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Eg. 20 Particella 334** Qualità Sem., classe 3, Superficie 1.200 mq., Reddito Domenicale €. 4,03, Reddito Agrario € 6,20.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Eg. 20 Particella 343** Qualità Sem., classe 5, Superficie 2.530 mq., Reddito Domenicale €. 5,88, Reddito Agrario € 10,45.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Eg. 20 Particella 344** Qualità Sem., classe 5, Superficie 4.710 mq., Reddito Domenicale €. 10,95, Reddito Agrario € 19,46.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Eg. 20 Particella 345** Qualità Sem., classe 5, Superficie 990 mq., Reddito Domenicale €. 2,30, Reddito Agrario € 4,09.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Eg. 20 Particella 346** Qualità Sem., classe 5, Superficie 6.750 mq., Reddito Domenicale €. 15,69, Reddito Agrario € 27,89.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Eg. 20 Particella 347** Qualità Sem., classe 5, Superficie 700 mq., Reddito Domenicale €. 1,63, Reddito Agrario € 2,89.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Eg. 20 Particella 348** Qualità Sem., classe 5, Superficie 970 mq., Reddito Domenicale €. 2,25, Reddito Agrario € 4,01.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Eg. 20 Particella 353** Qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, Superficie 12.950 mq., Reddito Domenicale €. 117,04, Reddito Agrario € 93,63.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Eg. 20 Particella 356** Qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, Superficie 235 mq., Reddito Domenicale €. 2,12, Reddito Agrario € 1,70.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Eg. 20 Particella 357** Qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, Superficie 13 mq., Reddito Domenicale €. 0,12, Reddito Agrario € 0,09.

Atto di Pignoramento del 14/10/2021 Registro Part N. 6793 Registro Gen. N. 8761:

DATO OSCURATO procede ad esecuzione forzata per espropriazione per i seguenti immobili:

unità negoziale:

- Fabbricati al Foglio 20 Particella 93 sub. 1-10-7 in Petritoli, C.da Sant'Antonio, snc.
- Terreni, al Foglio 20 Particella 118-189-255-263-264-334-343-344-345-346-347-348-353-356-357;

“Si fa presente che nella nota di trascrizione del pignoramento il bene nel Comune di Petritoli, Fg. 20 part. 118, viene individuato

erroneamente come stabilimento balneare e non come terreno.”

per i diritti spettanti a:

DATO OSCURATO, per diritti di proprietà per 1/2;

DATO OSCURATOper diritti di proprietà per 1/2.

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 per ***DATO OSCURATO***in data 07/10/2021 e per ***DATO OSCURATO*** in data 13/10/2021, le eseguite erano proprietarie degli immobili oggetto di esecuzione in forza di atti regolarmente trascritti. Si riporta dati degli immobili e relativi atti.

LOTTO UNICO:

Abitazione, descritto al NCEU del Comune di Petritoli, in Contrada Sant'Antonio n. 121, Piano T-1°, al **Foglio 20 Particella 93 Sub. 10**, (Cat. A/2 Classe 6, vani 8, dati di superficie totale mq. 193, Totale escluse aree scoperte 174 mq Rendita Catastale € 495,80).

Garage, descritto al NCEU del Comune di Petritoli, in Contrada Sant'Antonio n. 121, Piano S1, al **Foglio 20 Particella 93 Sub. 7**, (Cat. C/6 Classe 4, consistenza mq. 67, dati di superficie totale mq. 76, Rendita Catastale € 72,67).

Chiesa, descritto al NCEU del Comune di Petritoli, in Contrada Sant'Antonio n. 121, Piano T, al **Foglio 20 Particella 93 Sub. 1**, (Cat. B/5 Classe 2, consistenza mc. 96, dati di superficie totale mq. 23, Rendita Catastale € 59,50).

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 118** Qualità Sem., classe 4, Superficie 3.000 mq., Reddito Domenicale €. 8,52, Reddito Agrario € 13,94.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 189** Qualità Sem. Arboreo, classe 2, Superficie 2.230 mq., Reddito Domenicale €. 8,64, Reddito Agrario € 12,67.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 255** Qualità Sem., classe 4, Superficie 180 mq., Reddito Domenicale €. 0,51, Reddito Agrario € 0,84.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 263** Qualità Sem., classe 4, Superficie 900 mq., Reddito Domenicale €. 2,56, Reddito Agrario € 4,18.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 264** Qualità Sem., classe 4, Superficie 530 mq., Reddito Domenicale €. 1,51, Reddito Agrario € 2,46.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 334** Qualità Sem., classe 3, Superficie 1.200 mq., Reddito Domenicale €. 4,03, Reddito Agrario € 6,20.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 343** Qualità Sem., classe 5, Superficie 2.530 mq., Reddito Domenicale €. 5,88, Reddito Agrario € 10,45.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 344** Qualità Sem., classe 5, Superficie 4.710 mq., Reddito Domenicale €. 10,95, Reddito Agrario € 19,46.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 345** Qualità Sem., classe 5, Superficie 990 mq., Reddito Domenicale €. 2,30, Reddito Agrario € 4,09.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 346** Qualità Sem., classe 5, Superficie 6.750 mq., Reddito Domenicale €. 15,69, Reddito Agrario € 27,89.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 347** Qualità Sem., classe 5, Superficie 700 mq., Reddito Domenicale €. 1,63, Reddito Agrario € 2,89.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 348** Qualità Sem., classe 5, Superficie 970 mq., Reddito Domenicale €. 2,25, Reddito Agrario € 4,01.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 353** Qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, Superficie 12.950 mq., Reddito Domenicale €. 117,04, Reddito Agrario € 93,63.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 356** Qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, Superficie 235 mq., Reddito Domenicale €. 2,12, Reddito Agrario € 1,70.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 357** Qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, Superficie 13 mq., Reddito Domenicale €. 0,12, Reddito Agrario € 0,09.

Ad oggi la ditta intestataria è:

DATO OSCURATO, per diritti di proprietà per 1/2;

DATO OSCURATOper diritti di proprietà per 1/2.

Proprietà acquisita con:

Trascrizione Reg. Part. N. 4325 Reg Gen. N. 5531:

Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione per morte di [REDACTED], deceduto il [REDACTED], mediante il quale le sig.re

DATO OSCURATO, per diritti di proprietà per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per diritti di proprietà per 1/2, ereditano le unità nel Comune di Petritoli (FM), distinte catastalmente al Foglio 20 Particella 93 sub. 1-10-7 e Foglio 20 Particelle 118-189-263-264-255-334-343-344-345-346-347-348-353-356-357.

Per maggiore completezza si allegato i tre atti con i quali il sig. [REDACTED] ha acquistato gli immobili e i diversi terreni.

(Allegato 8) Copia Atti di acquisto originari.

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 23/09/2002**

Registro particolare n. 1445

Registro Generale n. 7400

Tipologia atto: Ipoteca Volontaria

Pubblico Ufficiale: ***DATO OSCURATO***Rep. 60950 del 19/09/2002

Unità nel Comune di Petritoli:

Foglio 20 Particella 93 ex sub. 2 ora sub. 10.

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATOper diritti di proprietà per 1/1.

➤ **Nota del 16/05/2012**

Registro particolare n. 535

Registro Generale n. 3658

Tipologia atto: Ipoteca Giudiziale

Pubblico Ufficiale: Tribunale civile di Fermo Rep. 774/2012 del 14/05/2012

Unità nel Comune di Petritoli

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO per diritti di proprietà per 1/1.

➤ **Nota del 25/02/2014**

Registro particolare n. 156

Registro Generale n. 1390

Tipologia atto: Decreto di Omologazione della separazione consensuale

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Macerata Rep. 127 del 26/03/2009

Unità nel Comune di Petritoli

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO per diritti di proprietà per 1/1.

➤ **Nota del 19/03/2014**

Registro particolare n. 233

Registro Generale n. 2029

Tipologia atto: Ipoteca Giudiziale

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Fermo Rep. 316/2014 del 05/03/2014

Unità nel Comune di Petritoli

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO per diritti di proprietà per 1/1.

➤ **Nota del 13/10/2014**

Registro particolare n. 1005

Registro Generale n. 6636

Tipologia atto: Ipoteca Giudiziale

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Macerata Rep. 1853/2014 del 09/10/2014

Unità nel Comune di Petritoli

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO per diritti di proprietà per 1/1.

➤ **Nota del 24/02/2022**

Registro particolare n. 168 Registro Generale n. 1521

Tipologia atto: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate Rep. 3518/12222 del 22/02/2022

Unità nel Comune di Petritoli:

Foglio 20 Particella 118-189-334-343-344-346-353;

Foglio 20 Particella 93 sub. 1-10-7.

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATOper diritti di proprietà per 1/2.



Trascrizioni contro:

➤ **Nota del 11/06/2021**

Registro particolare n. 3894 Registro Generale n. 4956

Tipologia atto : Atto tra Vivi – Locazione Ultrannovenale

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

Repertorio N. 231/850/37814 del 09/06/2021

Unità nel Comune di Petritoli:

Foglio 20 Particella 118-189-263-264-255-334-343-344-345-346-347-
348-353-356-357-393;

Foglio 20 Particella 93 sub. 1-10-7.

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO, per diritti di proprietà per 1/2;

DATO OSCURATO per diritti di proprietà per 1/2.

➤ **Nota del 26/10/2021**

Registro particolare n. 6793

Registro Generale n. 8761

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

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Fermo

Repertorio N. 1422 del 14/10/2021

Unità nel Comune di Petritoli:

Foglio 20 Particella 118-189-263-264-255-334-343-344-345-346-347-348-353-356-357;

Foglio 20 Particella 93 sub. 1-10-7.

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO, per diritti di proprietà per 1/2;

DATO OSCURATO per diritti di proprietà per 1/2.

➤ **Nota del 11/07/2007**

Registro particolare n. 4404

Registro Generale n. 7566

Tipologia atto : Atto Amministrativo – Costituzione Servitù Coattiva

Pubblico Ufficiale: CIIP Cicli Integrati Impianti Primari S.p.A.

Repertorio N. 17279 del 21/06/2007

Unità nel Comune di Petritoli:

Foglio 20 Particella 353.

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO per diritti di proprietà per 1/1.

➤ **Nota del 11/01/2022**

Registro particolare n. 119

Registro Generale n. 141

Tipologia atto : Atto Amministrativo – Costituzione Servitù Coattiva

Pubblico Ufficiale: CIIP Cicli Integrati Impianti Primari S.p.A.

Repertorio N. 17690 del 16/12/2021

Unità nel Comune di Petritoli:

Foglio 20 Particella 353-356.

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO, per diritti di proprietà per 1/2;

DATO OSCURATO per diritti di proprietà per 1/2.

➤ **Nota del 07/06/1988**

Registro particolare n. 2355

Registro Generale n. 3242

Tipologia atto: Costituzione Vincolo Inedificabilità

Pubblico Ufficiale: Notaio ***DATO OSCURATO*** Rep. 9510/468 del
31/05/1988

Unità nel Comune di Petritoli:

Foglio 20 Part. 255 ed altre non oggetto di esecuzione

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO per diritti di proprietà per 1/1.

Trascrizioni a favore:

➤ **Nota del 01/07/2021**

Registro particolare n. 4325

Registro Generale n. 5531

Tipologia atto : Atto per Causa di Morte - Successione

Pubblico Ufficiale: Fermo Rep. N. 274353/88888 del 22/06/2021

Unità nel Comune di Petritoli:

Foglio 20 Particella 118-189-263-264-255-334-343-344-345-346-347-
348-353-356-357;

Foglio 20 Particella 93 sub. 1-10-7.

A Favore:

DATO OSCURATO, per diritti di proprietà per 1/2;

DATO OSCURATO per diritti di proprietà per 1/2.

Contro:

DATO OSCURATOper diritti di proprietà per 1/1.

➤ **Nota del 18/06/2024**

Registro particolare n. 4191

Registro Generale n. 5596

Tipologia atto : Accettazione Tacita di Eredità

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

Rep. N. 231850/37814 del 09/06/2021

Unità nel Comune di Petritoli:

Foglio 20 Particella 189-263-264-255-118-334-343-344-345-346-347-348-353-356-357-393;

Foglio 20 Particella 93 sub. 1-10-7.

A Favore:

DATO OSCURATO, per diritti di proprietà per 1/2;

DATO OSCURATO per diritti di proprietà per 1/2.

Contro:

DATO OSCURATO, deceduto il [REDACTED] per diritti di proprietà per 1/1.

(Allegato 9) Elenco sintetico delle Formalità e Note aggiornate.

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

Risulta trascritta la seguente domanda giudiziale del 29/08/2024 – successiva al deposito del primo elaborato peritale depositato il 04/04/2024:

Registro particolare n. 6007

Registro Generale n. 7990

Tipologia atto : Domanda Giudiziale di Revocatoria Ordinaria avente ad oggetto la scrittura privata di Locazione pluriennale degli immobili.

Unità nel Comune di Petritoli:

Foglio 20 Particella 189-263-264-255-118-344-343-344-345-346-347-348-353-356-357- 393 (non oggetto di esecuzione).

Viene trascritta due volte la part. 344 del Fg. 20 quando invece la particella corretta è la 334 oltre alla part. 344; tuttavia le superfici indicate sono corrette.

Foglio 20 Particella 93 sub. 1-10-7.

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO;

DATO OSCURATO;

DATO OSCURATO.

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.*

La valutazione delle unità eseguite presenta peculiarità e difficoltà elevate in considerazione della tipologia del fabbricato, della scarsa densità urbanistica della zona e delle ridotte transazioni commerciali per immobili avente le medesime peculiarità. La valutazione espressa tiene conto sia delle

caratteristiche tipiche di un casa indipendente, immersa nel verde, in assenza di condominio e con un buon livello di finiture interne sia dello stato manutentivo attuale, buono ma con presenza di fattori che richiedono una manutenzione sia ordinaria che interventi di manutenzione straordinaria laddove presenti infiltrazioni e umidità di risalita.

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.

Inoltre nella valutazione si è soppesato l'impegno, i costi (sia di attrezzatura agricola propria o di ricorso a lavorazione terzi) e il necessario sforzo manutentivo ordinario che l'immobile, la relativa corte, ma in maniera più determinante i terreni, richiedono rispetto a una unità abitativa posta in un centro urbanizzato.

In base a quanto esposto, si è proceduto a valutare la casa procedendo ad effettuare una stima sintetica usando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda, partendo dai listini immobiliari OMI e determinando il valore unitario in base agli elementi qualitativi sopra indicati.

Il valore di mercato degli immobili della zona, constatabile dalle valutazioni OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari che indica per l'anno 2023 secondo semestre per le abitazioni civili stato conservativo normale un valore di mercato al mq compreso tra un range di € 550-800 (ville e villini, a cui l'unità per le sue caratteristiche può essere assimilata, hanno gli

stessi valori OMI).

Nella valutazione finale si è ritenuto di non assegnare nessun valore alla chiesa in quanto, seppur caratterizzante l'abitazione, non è sfruttabile in termini residenziali e quindi commerciali.

La valutazione dei terreni è basata sulle caratteristiche catastali, sui valori agricoli medi della provincia pubblicati dall'Agenzia dell'Entrate e da un'analisi aggiornata del mercato agricolo.

In base a quanto indicato la stima del lotto è stato così determinato:

VALORE del LOTTO UNICO

Il Lotto si presenta:

Abitazione Sub. 10 P. T-1°:

Abitazione mq. lordi 180,00 ca. a €/mq 800,00= €144.000,00.

Terrazzo mq. lordi 15,00 ca. a €/mq 280,00= €4.200,00.

Portico mq. lordi 79,00 ca. a €/mq 143,00= €11.297,00.(35% applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%)

Corte mq. lordi 1.600 ca. a €/mq 17,00= €27.200,00.(10% applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 2%)

Garage Sub. 7 P. S1:

Garage mq. lordi 65,00 ca. a €/mq 400,00= €26.000,00.

Chiesa Sub. 1 P. T:

Chiesa mq. lordi 23,00 ca. nessun valore.

Detrarre Spese Sanatoria e Variazioni Catastali = €5.000,00.

Detrarre Spese redazione APE = €200,00.

Terreni:

Foglio 20 Part. 118-255-263-264-334-343-344-345-346-347-348:

Terreni Seminativo totali mq. 22460 a €/mq 1,50= €33.690,00

Foglio 20 Part. 189

Terreni Seminativo Arboreo totali mq. 2.230 a €/mq 2,00= €4.460,00

Foglio 20 Part. 353-356-357

Terreni Sem. Irr. Arboreo totali mq.13.198 a €/mq 2,50= €32.995,00

Stima al valore di mercato: € 278.642,00

Nell'ambito della valutazione complessiva dei beni esegutati non si può non tener conto dell'esistenza di un contratto di locazione della durata di 30 anni con scadenza 09/05/2051 con rendita costante mensile di euro 600,00. Il contratto di locazione trascritto è opponibile per l'intera durata dello stesso. In considerazione di ciò si potrebbe valutare le unità esegutate utilizzando anche il valore reddituale che permette di valutare l'immobile considerando lo stesso un investimento con rendite annue che lo stesso può generare. Il rapporto tra affitto e valore dell'immobile è esplicitato dalla seguente formula $\text{VALORE IMMOBILE} = \frac{\text{CANONE ANNUO}}{\text{SAGGIO INTERESSE}}$. Nel caso di specie l'applicazione scolastica della formula indicata è non applicabile in quanto la determinazione del saggio di interesse richiede la presenza di immobili simili di confronto.

Nel caso di specie, considerando l'acquisto dell'immobile al pari di un alternativo investimento finanziario, si può determinare il valore del Lotto Unico come il capitale che ad oggi impiegato in un investimento finanziario possa determinare un rendimento costante certo di 600 euro al mese fino al 2051. Prendendo un investimento di lungo periodo come un Buono del Tesoro Poliennale presente nel mercato e scadente nel 2051 – codice ISIN IT0005425233 quotato alla data del 04/04/2024 a 61,83 - possiamo investire un capitale X al tasso del 1,70% per ottenere un rendimento mensile di euro 600,00. In base ai dati esposti il capitale X è quantificabile secondo la formula del calcolo dell'interesse in euro 423.529,41. Tale cifra rappresenta il valore nominale del BTP che rapportato alla quotazione rappresenta un valore di investimento di euro 261.868,23. In base a tale ragionamento finanziario il valore del Lotto unico assomma a:

Stima confronto investimento finanziario: € 261.868,23

In base a quanto sopra esposto si ritiene di attribuire un valore al lotto Unico pari alla media dei valori sopra calcolati

VALORE LOTTO UNICO

€ 270.255,00 (duecentosettantamila duecentocinquantacinque/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 delle eseguite è di 1/2 ciascuna.

LOTTO UNICO

Abitazione, descritto al NCEU del Comune di Petritoli, in Contrada Sant'Antonio n. 121, Piano T-1°, al **Foglio 20 Particella 93 Sub. 10**, (Cat. A/2 Classe 6, vani 8, dati di superficie totale mq. 193, Totale escluse aree scoperte 174 mq Rendita Catastale € 495,80): ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: BCNC Fg. 20 Part. 93 sub. 9 corte su tutti i lati e Chiesa Fg. 20 Part. 93 sub. 1, tutto di proprietà di ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** per 1/2 ciascuno.

Garage, descritto al NCEU del Comune di Petritoli, in Contrada Sant'Antonio n. 121, Piano S1, al **Foglio 20 Particella 93 Sub. 7**, (Cat. C/6 Classe 4, consistenza mq. 67, dati di superficie totale mq. 76, Rendita Catastale € 72,67): ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: BCNC Fg. 20 Part. 93 sub. 9 corte su tre lati e C.T. e scale Fg. 20 Part. 93 sub. 9 su un lato, tutto di proprietà di ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** per 1/2 ciascuno.

Chiesa, descritto al NCEU del Comune di Petritoli, in Contrada Sant'Antonio n. 121, Piano T, al **Foglio 20 Particella 93 Sub. 1**, (Cat. B/5 Classe 2, consistenza mc. 96, dati di superficie totale mq. 23, Rendita Catastale

€ 59,50): ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2.

Confini: BCNC Fg. 20 Part. 93 sub. 9 corte su due lati e Fg. 20 Part. 93 sub. 10 abitazione su due lati, tutto di proprietà di ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***per 1/2 ciascuno.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 118** Qualità Sem., classe 4, Superficie 3.000 mq., Reddito Domenicale €. 8,52, Reddito Agrario € 13,94: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/1, Fg. 20 part. 120 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 304 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 344 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 189** Qualità Sem. Arboreo, classe 2, Superficie 2.230 mq., Reddito Domenicale €. 8,64, Reddito Agrario € 12,67: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 90 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/1, Fg. 20 part. 171 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 353 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 255** Qualità Sem., classe 4, Superficie 180 mq., Reddito Domenicale €. 0,51, Reddito Agrario € 0,84: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: strada C.da Sant'Antonio, Fg. 20 part. 264 e part. 348 su due lati di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 263** Qualità Sem., classe 4, Superficie 900 mq., Reddito Domenicale €. 2,56,

Reddito Agrario € 4,18: ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: strada C.da Sant'Antonio, Fg 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 177 di prop. ***DATO OSCURATO***, per 1/1, Fg 20 part. 120 di prop. ***DATO OSCURATO***, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 264** Qualità Sem., classe 4, Superficie 530 mq., Reddito Domenicale €. 1,51, Reddito Agrario € 2,46: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: strada C.da Sant'Antonio, Fg. 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 345 e 255 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 334** Qualità Sem., classe 3, Superficie 1.200 mq., Reddito Domenicale €. 4,03, Reddito Agrario € 6,20: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: strada C.da Sant'Antonio, Fg. 20 part. 368 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 353 e 93 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 343** Qualità Sem., classe 5, Superficie 2.530 mq., Reddito Domenicale €. 5,88, Reddito Agrario € 10,45: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/1, Fg. 20 part. 344 e 346 e 345 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 344** Qualità Sem., classe 5, Superficie 4.710 mq., Reddito Domenicale €.

10,95, Reddito Agrario € 19,46: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/1, Fg. 20 part. 118 e 347 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, Fg. 20 part. 160 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/1, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 345** Qualità Sem., classe 5, Superficie 990 mq., Reddito Domenicale €. 2,30, Reddito Agrario € 4,09: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 117 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/1, Fg. 20 part. 264 e 348 e 343 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 346** Qualità Sem., classe 5, Superficie 6.750 mq., Reddito Domenicale €. 15,69, Reddito Agrario € 27,89: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 426 di prop. ***DATO OSCURATO***ed altri, Fg. 20 part. 348 e 343 e 347 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 347** Qualità Sem., classe 5, Superficie 700 mq., Reddito Domenicale €. 1,63, Reddito Agrario € 2,89: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 350 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 346 e 344 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 348** Qualità Sem., classe 5, Superficie 970 mq., Reddito Domenicale €. 2,25,

Reddito Agrario € 4,01: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 426 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 255 e 345 e 346 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 353** Qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, Superficie 12.950 mq., Reddito Domenicale €. 117,04, Reddito Agrario € 93,63: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO*** Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 90 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/1, Fg. 20 part. 176 di prop. ***DATO OSCURATO***, Fg. 20 part. 334 e 93 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 356** Qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, Superficie 235 mq., Reddito Domenicale €. 2,12, Reddito Agrario € 1,70: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2.

Confini: Strada C.da Sant'Antonio, Fg. 20 part. 393 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/1, Fg. 20 part. 93 e 353 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

Terreno descritto al NCT del Comune di Petritoli al **Fg. 20 Particella 357** Qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, Superficie 13 mq., Reddito Domenicale €. 0,12, Reddito Agrario € 0,09: ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2, ***DATO OSCURATO***Proprietà per 1/2.

Confini: Fg. 20 part. 393 di prop. ***DATO OSCURATO*** per 1/1, Fg. 20 part. 353 e 93 di prop. ***DATO OSCURATO***per 1/2 e ***DATO OSCURATO***per 1/2, ed altri.

VALORE LOTTO UNICO

€ 270.255,00 (duecentosettantamila duecentocinquantacinque/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 Petritoli in C.da Sant'Antonio n. 121, risultano residenti la sig.ra ****DATO OSCURATO**** e il sig. ****DATO OSCURATO****, con contratto di locazione ultranovennale di durata anni 30 del 09/06/2021, trascritto il 11/06/2021 rep. 231850/37814 del 09/06/2021. Il contratto comprende sia gli immobili che i terreni ed è stato fissato per un canone mensile di € 600,00.

In relazione al contratto di locazione, in base ai valori OMI espressi nell'anno 2021 secondo semestre, si ritiene il canone concordato congruo rispetto al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

Per completezza delle informazioni, si fa presente che tra le particelle indicate nel contratto di locazione c'è anche la 393 che non è oggetto di pignoramento.

(Allegato 10) Certificato di Residenza e Stato Famiglia Inquilini.

(Allegato 11) Copia Contratto di Affitto.

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

In seguito a verifica nei competenti uffici, si evidenzia che i beni pignorati non sono 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 24/04/2025

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



**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 121/2021**

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Certificati di Residenza e Stato Civile debitorici;
3. (A-B) Documentazione fotografica;
4. Certificati Catastali Attuali e Storici Fabbricati e Terreni;
5. Planimetria Catastale, Elenco Sub., Elab. Planim. e Estratto di Mappa;
6. (A-E) Pratiche Edilizie rinvenute dagli archivi Comunali di Petritoli;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Petritoli;
8. Copia Atti di Acquisto originari;
9. Elenco Sintetico Formalità e Note aggiornate;
10. Certificati di Residenza e Stato di Famiglia Inquilini;
11. Copia Contratto di Affitto;
12. Attestazione invio copia della Perizia ai creditori e alle debitorici;
13. Descrizione separata del Lotto;
14. Versione perizia di stima con protezione dati personali;
15. Check List;
16. Foglio Riassuntivo Beni Periziati.