

-----

**TRIBUNALE DI FERMO**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione Immobiliare n. **163/2019** promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**

IL C.T.U

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto: **Relazione scritta del PERITO ESTIMATORE sulla stima degli immobili pignorati**  
– **Esecuzione N° 163/2019 R.G.E. promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** contro  
**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.**

XxxXxxx

Con provvedimento del 10 gennaio 2023 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. ssa MILENA PALMISANO ha nominato perito estimatore nel presente procedimento lo scrivente dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx incaricando lo stesso di rispondere con relazione scritta ai quesiti di seguito riportati.

Lo scrivente il giorno 12 gennaio 2023 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in modalità telematica PCT.

#### PREMESSA

Lo scrivente CTU dopo aver proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnala quanto segue:

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva la quale per l'immobile pignorato risale sino ad un atto di acquisto che è stato trascritto il 15.03.2002 ai NN. 1976/1372 e quindi non in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (11.10.2019). Pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire tale ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo, come specificato in risposta al quesito n. 8 (provenienza dell'immobile).
- 2) I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione notarile sostitutiva;
- 3) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato (xxxxxxxxxxxxxxxx) per cui lo scrivente ha proceduto alla acquisizione dello stesso unitamente ai certificati di residenza e stato di famiglia, da dove risulta quanto segue.

L'esecutato risulta attualmente coniugato con xxxxxxxx xxxxxxxx seguito di matrimonio contratto in data 30.10.1999 nel Comune di Servigliano in regime di separazione dei beni e risiede nell'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di Servigliano in via Mario Luciano n.23 (*ved. allegato n.7, certificato cumulativo*).

## RISPOSTE AI QUESITI

L'esperto ha provveduto a rispondere ai seguenti quesiti:

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

**Risposta:**

Il bene sottoposto a pignoramento è costituito da un **appartamento di civile abitazione al piano primo con annessa soffitta al piano secondo sottotetto**, facente parte di un fabbricato urbano (ex edificio di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà demaniale) sito nel Comune di Servigliano (FM), in via Mario Luciani n.23, catastalmente descritto come di seguito (*ved. allegato n.11, visura attuale catasto fabbricati*):

- foglio 2, particella 195 sub 3, categoria. A/3, classe 2, vani 4, p. 1, r.c. € 88,83;  
confinante con: Via Mario Luciani, cassa scale, appartamento distinto con il numero interno 4.

Il fabbricato urbano al quale appartiene l'appartamento in oggetto è costituito da due piani fuori terra (PT e P1) e soffitta al piano 2 sottotetto.

E' stato edificato nella seconda metà degli anni 50' dello scorso secolo impiegando le tecniche costruttive ed i materiali ordinari dell'epoca di edificazione per questa tipologia di edificio. Ha una struttura portante in muratura e solai in latero-cemento. La copertura è a capanna con due falde a livelli sfalsati, realizzata con struttura in latero-cemento e manto in tegole. Le pareti esterne sono intonacate ma prive di tinteggiatura. Nel complesso il suo stato di conservazione risulta discreto.

Il collegamento tra i due piani è garantito da una scala interna comune a due rampe.

L'edificio si trova in prossimità del centro storico del Comune di Servigliano ma esterno alle mura antiche, in una zona abbastanza tranquilla.

L'attuale intestatario di detto immobile è l'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxx il xxxxxxxx, per l'intera piena proprietà a seguito di atto di compravendita del 10.03.2004 repertorio n.536 (*ved. allegato n.5*).

**DESCRIZIONE IMMOBILE: APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE**

Tale appartamento, sprovvisto di balconi, si trova al piano primo, lato est, del fabbricato di cui sopra.

Si accede ad esso attraverso 2 rampe di scale, comuni alle altre unità immobiliari, essendo l'edificio sprovvisto di ascensore. Ha una superficie commerciale lorda (L) di mq 56,70 ed è composto da un totale di 4 stanze, di cui un soggiorno, una cucina, una camera e un bagno.

Tutti i pavimenti sono in parquet, tranne quello del bagno dove vi sono mattonelle in monocottura; gli infissi delle finestre sono in pvc, le tapparelle in pvc, le porte in legno, tutti in discrete condizioni.

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di illuminazione, così come l'impianto di riscaldamento costituito da radiatori alimentati da una caldaia a metano esterna.

Per esso è stato rilasciato dal Comune il certificato di abitabilità e agibilità in data 03.05.2000 (*ved. allegato n.8*).

Annessa all'appartamento vi è una soffitta posta al piano secondo-sottotetto con una superficie lorda (L) complessiva di mq 69,28, divisa in due porzioni: una porzione più piccola di mq 29,78, con un'altezza media inferiore a m 1,50, non utilizzabile in quanto separata dall'altra porzione più ampia (a cui si accede dal soggiorno sottostante attraverso una scala a chiocciola in legno) da un muro divisorio privo di accesso; una porzione più grande di mq 39,50, divisa a sua volta in due porzioni, di cui una agibile e utilizzabile come ripostiglio di mq 23,25 con un'altezza media pari a m 1,50 e una non agibile (quindi non utilizzabile) di mq 16,25 con un'altezza media inferiore a m 1,50.

Si precisa che la suddetta scala a chiocciola, di collegamento fra il piano primo e la soffitta, costituisce una difformità urbanistica rispetto all'ultimo progetto presentato in Comune e approvato dallo stesso in cui non era stata prevista (*ved. allegato n. 17- variante n.06/2000, prot. n. 4978*).

Per sanare questa difformità, l'aggiudicatario del bene dovrà presentare una SCIA in sanatoria tardiva il cui costo complessivo è stimabile **in circa 2.500 euro**, di cui euro 1.000 quale sanzione per tardiva presentazione, euro 60 per diritti di segreteria e il resto per spese tecniche da corrispondere al tecnico incaricato (verifica strutturale dell'opera, elaborazione del progetto e presentazione della pratica in Comune).

Inoltre, l'attuale planimetria catastale di tale appartamento (*ved. allegato n.15*) deve essere aggiornata per regolarizzare le tramezzature del piano primo come da concessione edilizia n.19/1999 e successiva variante n.06/2000, per regolarizzare la presenza della scala a chiocciola

sopramenzionata e per inserire nella planimetria di tale subalterno anche la pianta del piano secondo sottotetto (soffitta).

Il costo di tale regolarizzazione catastale, che dovrà sostenere l'aggiudicatario del bene, è stimabile **in circa 1.000 euro**, di cui euro 50 per spese catastali (presentazione pratica al Catasto) e euro 950 per spese tecnico incaricato.

Lo scrivente non ritiene opportuna la divisione del bene pignorato in più lotti per la vendita trattandosi di un unico appartamento, per di più di modeste dimensioni.

**Quesito 2:** *Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

**Risposta:**

Per la descrizione del bene pignorato si rimanda al quesito 1.

Per quanto riguarda il quesito se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., la risposta è no perché l'esecutato, proprietario per l'intero del bene pignorato, ha acquistato detto bene in qualità di privato e non di impresa come da "**atto di compravendita**" a rogito Notaio Giuseppe Di Tuoro del 10.03.2004, rep. n. 536, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data il 15.04.2004 ai nn. 2106/1366 (ved. allegato n.5).

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

**Risposta:**

L'immobile oggetto di pignoramento (appartamento di civile abitazione al piano primo) fa parte di un più ampio fabbricato che è stato edificato in data antecedente al 1967, e precisamente nell'anno 1957, come da dichiarazione della parte venditrice Comune di Servigliano presente in atto di compravendita del 10.03.2004, rep. n. 536 e trascritto il 15.04.2004 ai nn. 2106/1366 (ved. allegato n.5). Si precisa che in Comune non sono presenti atti che ne attestino l'epoca di costruzione.

**Quesito 4 :** *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di*

*licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Risposta:

Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento oggetto di pignoramento è stato edificato nella seconda metà degli anni 50' dello scorso secolo. Successivamente, per la realizzazione di alcune modifiche interne sono stati rilasciati dal Comune di Servigliano al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (esecutato) i seguenti provvedimenti amministrativi:

- Concessione Edilizia N. 19/1999 del 23.06.1999, prot. 1914 (ved. allegato n.16)
- Concessione Edilizia N. 06/2000 del 25.03.2000, prot. 4978 (Variante alla Concessione Edilizia n.19/1999) (ved. allegato n.17)

Al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente CTU sull'immobile pignorato, non si sono riscontrate difformità o abusi rispetto ai progetti di cui alle Concessioni Edilizie in precedenza citate, fatta eccezione per la realizzazione di una scala a chiocciola in legno di collegamento tra il piano primo e il piano secondo sottotetto (soffitta), non prevista in detti progetti.

Tale difformità urbanistica, comunque, potrà essere sanata da parte dell'aggiudicatario del bene presentando in Comune una SCIA in sanatoria tardiva, il cui costo complessivo è stimabile **in circa 2.500 euro**, di cui euro 1.000 quale sanzione per tardiva presentazione, euro 60 per diritti di segreteria e il resto per spese tecniche da corrispondere al tecnico incaricato (verifica strutturale dell'opera, elaborazione del progetto e presentazione della pratica in Comune).

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

Risposta:

Tale quesito non riguarda l'immobile in oggetto in quanto trattasi di un appartamento di civile abitazione.

**Quesito 6** : *Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

Risposta:

Il bene sottoposto a pignoramento è costituito da un appartamento di civile abitazione al piano primo con annessa soffitta al piano secondo sottotetto, facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Servigliano (FM), in via Mario Luciani n.23, catastalmente descritto come di seguito (ved. allegato n. 11 – visura attuale catasto fabbricati):

- foglio 2, particella 195 sub 3, categoria. A/3, classe 2, vani 4, p. 1, r.c. € 88,83;

Si precisa che esiste un'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

**Quesito 7** : *ad appurare sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Risposta:

In base agli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio – sede distaccata di Fermo, all'atto della notifica del pignoramento (11.10.2019) l'esecutato xxxxxxxxxxxx era intestatario per l'intero dell'immobile oggetto di pignoramento in forza di atto di compravendita del 10.03.2004 rep. n. 536, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 15.04.2004 ai nn. 2106/1366 (ved. allegato n.5).

**Quesito 8** : *A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Risposta:

1) **Nel 1958** l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Ascoli Piceno e il Demanio dello Stato erano intestatari del fabbricato urbano (edificio di Edilizia Residenziale Pubblica) a cui appartiene l'immobile oggetto di pignoramento. Successivamente, con rettifica di intestazione a seguito della deliberazione n. 3309 del 18.12.1964 della Commissione Censuaria Centrale e in relazione alle disposizioni della circolare della Direzione generale del Demanio n. 316 del 07.07.1967, il Demanio dello Stato divenne proprietario per l'intero di detto fabbricato (ved. allegato n.18, Mod. 55).

2) **Nel 1966**, con atto di compravendita del 25.07.1966, rep. 143/1966, la sig.ra DATO OSCURATO vendette l'area su cui insiste il suddetto fabbricato al Comune di Servigliano.

3) **Con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito** del 14.09.2001 rep. n.14, trascritto il 15.03.2002 ai nn. 1976/1372, L'AGENZIA DEL DEMANIO ha venduto al COMUNE DI SEVIGLIANO il fabbricato urbano sopracitato (ved. allegato n.6);

4) **Con atto di compravendita** a rogito del Notaio Giuseppe Di Tuoro del 10.03.2004, rep. 536, trascritto a Fermo il 15.03.2004 ai nn. 1366/2106, il COMUNE DI SEVIGLIANO ha venduto al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (esecutato) l'intera piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (ved. allegato n.5).

Per quanto riguarda i **GRAVAMI** (ved. *Ispezione ipotecaria – allegato n.4*) riguardanti il bene pignorato, essi sono:

1) **Formalità del 26.10.2006 n° 2387 Reg. Part.:**



Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro xxxxxxxxxxxx – atto Notaio De Sio Vincenzo Maria del 20.10.2006 rep. 2210/1253 per Euro 138.000,00 di cui Euro 69.000,00 per sorte capitale.

**2) Formalità del 05.11.2008 n°2248 Reg. Part.:**

Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Ancona e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – atto Notaio Rossi Alfonso del 30.10.2008 rep. 216608/29512 per Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per sorte capitale.

**3) Formalità del 26.10.2012 n°1224 Reg. Part.:**

Ipoteca legale a favore di Equitalia Centro S.p.A. e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – atto Pubblico Ufficiale Equitalia Centro S.p.A. del 23.10.2012 rep. 119/812 per Euro 76.623,10 di cui Euro 38.311,55 per sorte capitale.

**4) Formalità del 25.06.2013 n°687 Reg. Part.:**

Ipoteca giudiziale a favore di Banca di Credito Cooperativo Picena Soc. Coop. e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Fermo del 18.06.2013 rep. 553/2013 per Euro 60.000,00 di cui Euro 44.736,12 per sorte capitale.

**5) Formalità del 13.11.2019 n°6404 Reg. Part.:**

Verbale di Pignoramento immobiliare a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – atto Uff. Giudiziario Tribunale di Fermo del 11.10.2019 rep. 2432.

**Quesito 9** : *A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

**Risposta:**

Al fine di determinare **il più probabile valore di mercato** attribuibile agli immobili pignorati se fossero posti oggi in vendita, è stato utilizzato il cosiddetto metodo della STIMA SINTETICA COMPARATIVA che per determinare il più probabile valore di mercato di un immobile fa

riferimento alle contrattazioni avvenute di recente per immobili simili e posti nelle immediate vicinanze, facendo le dovute aggiunte o detrazioni del caso.

Più precisamente, per gli edifici si è adottato come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale lorda (L) e le caratteristiche prese in considerazione sono l'epoca di edificazione, la tipologia costruttiva, le dimensioni, il grado di finitura, lo stato di conservazione e il luogo in cui sorgono.

Nello caso in esame, nella stima del valore attuale di mercato dell'immobile pignorato (appartamento al piano primo con annessa soffitta al piano secondo-sottotetto), si è in particolare tenuto conto delle caratteristiche favorevoli quali la zona in cui sorge il fabbricato a cui esso appartiene (abbastanza tranquilla, anche se un po' periferica rispetto al centro storico), la sua vicinanza alla principale via di comunicazione (strada provinciale SP 239 che collega la costa adriatica con i monti Sibillini), il suo discreto stato di conservazione, ma anche di quelle sfavorevoli come la sua epoca di edificazione non recente (seconda metà degli anni 50' dello scorso secolo), le sue modeste dimensioni, la mancanza di tinteggiatura delle pareti esterne e la mancanza di ascensore.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene congruo attribuire al suddetto bene pignorato il seguente valore di mercato:

**VALORE COMMERCIALE IMMOBILE (appartamento al piano primo con annessa soffitta al piano secondo-sottotetto):**

<b>Abitazione (P1):</b>	56,70 mq x 800 €/mq = euro 45.360
<b>Soffitta (P2) - porzione agibile:</b>	23,25 mq x 450 €/mq = euro 10.463
<b>Soffitta (P2) – porzione non agibile:</b>	46,03 mq x 200 €/mq = euro 9.206
	<b>TOTALE = euro 65.029</b>

dove: mq superficie lorda

**PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE: Euro 61.529 arrotondato a Euro 62.000**

dove: il prezzo base d'asta è stato determinato detraendo dal valore commerciale dell'immobile (€ 65.029) i presumibili costi che l'aggiudicatario del bene dovrà sostenere per sanare la difformità urbanistica di cui al quesito n. 4, pari a euro 2.500, e per aggiornare la planimetria catastale, pari a euro 1.000, per un totale **di euro 3.500**.

**Quesito 10** : *A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

**Risposta:**

Si ritiene opportuno disporre la vendita dell'immobile pignorato **in un unico lotto** trattandosi di un unico appartamento di civile abitazione, per di più di modeste dimensioni.

**Quesito 11** : *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

**Risposta:**

Al momento del primo accesso effettuato dallo scrivente CTU di concerto con il custode giudiziario, avvenuto in data 12.04.2023, l'immobile pignorato (appartamento di civile abitazione con annessa soffitta) risultava occupato unicamente dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (esecutato) il quale vi ha regolare residenza (*ved. allegato n.7*).

Per quanto riferito dallo stesso, l'edificio a cui appartiene l'appartamento pignorato non risulta avere gestione condominiale ma autonoma da parte dei singoli occupanti le 4 unità immobiliari.

Infine, si precisa che non risultano esistere formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente.

**Quesito 12** : *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

**Risposta:**

In base alle verifiche effettuate dallo scrivente CTU, l'immobile pignorato (appartamento di civile abitazione) non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

## Allegati

- N. 1: Manifesto d'asta;
- N. 2: Check List dei controlli effettuati;
- N. 3: Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dell'immobile;
- N. 4: Ispezione ipotecaria presso la Agenzia delle Entrate Ufficio di Fermo;
- N. 5: Contratto di cessione in proprietà del 10/03/2004, rep. n. 536 – R.P. n.1366;
- N. 6: Contratto di cessione gratuita in proprietà del 14/09/2001, rep. n.14 – R.P. n. 1372;
- N. 7: Certificato cumulativo di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, estratto di matrimonio dell'esecutato;
- N. 8: Certificato di abitabilità-agibilità;
- N. 9: Elenco immobili al catasto fabbricati relativi alla part. 195 fg 2;
- N. 10: Rilievo planimetrico dell'immobile eseguito dal CTU;
- N. 11: Visura attuale catasto fabbricati;
- N. 12: Visura storica catasto fabbricati;
- N. 13: Visura storica catasto terreni;
- N. 14: Stralcio foglio di mappa;
- N. 15: Planimetria catastale dell'immobile;
- N. 16: Concessione edilizia n.19 del 23/06/1999;
- N. 17: Variante n.06/2000 del 25/03/2000;
- N. 18: Mod. 55 Catasto fabbricati;
- N. 19: Rilievo fotografico dell'immobile;
- N. 20: Relazione senza i dati personali delle parti;

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto e si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento

*Fermo, li 16/09/2023*

il C.T.U.

**Dott. Agr. Alessandrini Costantino**