



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA GIUDIZIARIA**

Giudice Esecutivo        DOTT.SSA MILENA PALMISANO

Procedura promossa da    \*\*\*\*\*

Contro                        \*\*\*\*\*

CTU                            ARCH. STEFANIA PARIS

CUSTODE                    ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

**Porto San Giorgio, 25 marzo 2024**





## **PREMESSA**

In data 29 novembre 2022 la sottoscritta arc. Stefania Paris iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Fermo al numero 189, con studio a Porto San Giorgio in Via Galliano n.190, veniva nominata dall'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Milena Palmisano, Esperto Stimatore per la procedura esecutiva n. 87/2019. In data 29 novembre 2022, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c, lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento; nello specifico questa C.T.U. veniva incaricato ed autorizzato dall'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione di redigere Perizia di Stima secondo i quesiti formulati.

## **CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE**

### **1. Completezza della Documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.**

Il fascicolo dell'Esecutato risulta completo degli atti indicati dall'art. 567, comma 2, c.p.c.

### **2. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

Il creditore procedente non ha optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

### **3. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva;**

Il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva.

### **a. Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo 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;**

La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento;

**b. 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;**

La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento, l'atto di pignoramento è stato trasmesso a ciascun soggetto che risulti proprietario;

**4. Se la certificazione (con certificazione notarile sostitutiva) per ciascuno degli immobili pignorati, 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.**

La Certificazione Notarile Sostitutiva delle Trascrizioni e Iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla Trascrizione del Pignoramento;

**5. 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);**

La CTU allega l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (allegato 1);

**a. Se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta Certificazione;**





In detta documentazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati (vedasi allegato 1);

**6. Se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in difetto, procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;**

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile e pertanto la CTU verificava l'esistenza o meno dello stato di coniugo dell'esecutato, per ciò che è stato possibile reperire:

\*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\*  
residente in via \*\*\*\*\* del Comune di \*\*\*\*\*

Risulta Coniugato con \*\*\*\*\* nata a Fermo il \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\*

Vedasi l'allegato 2.

**7. In caso di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;**

\*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\*  
residente in via \*\*\*\*\* del Comune di \*\*\*\*\*

Risulta Coniugato con \*\*\*\*\* nata a Fermo il \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* con regime di separazione dei beni.

**8. 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.;**

La CTU ha verificato che il pignoramento è stato notificato ai suddetti interessati.

### **COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE**

- 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, 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;**

La CTU visto l'oggetto di stima costituito valutabile in un unico lotto.

Oggetti della presente relazione risultano essere censiti:

Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 300, Subalterno 16

Natura A2- abitazione tipo civile

Consistenza 2,5 vani

Indirizzo Via Aldo Moro, 35 Fermo, interno 9, piano 2.

Proprietà:

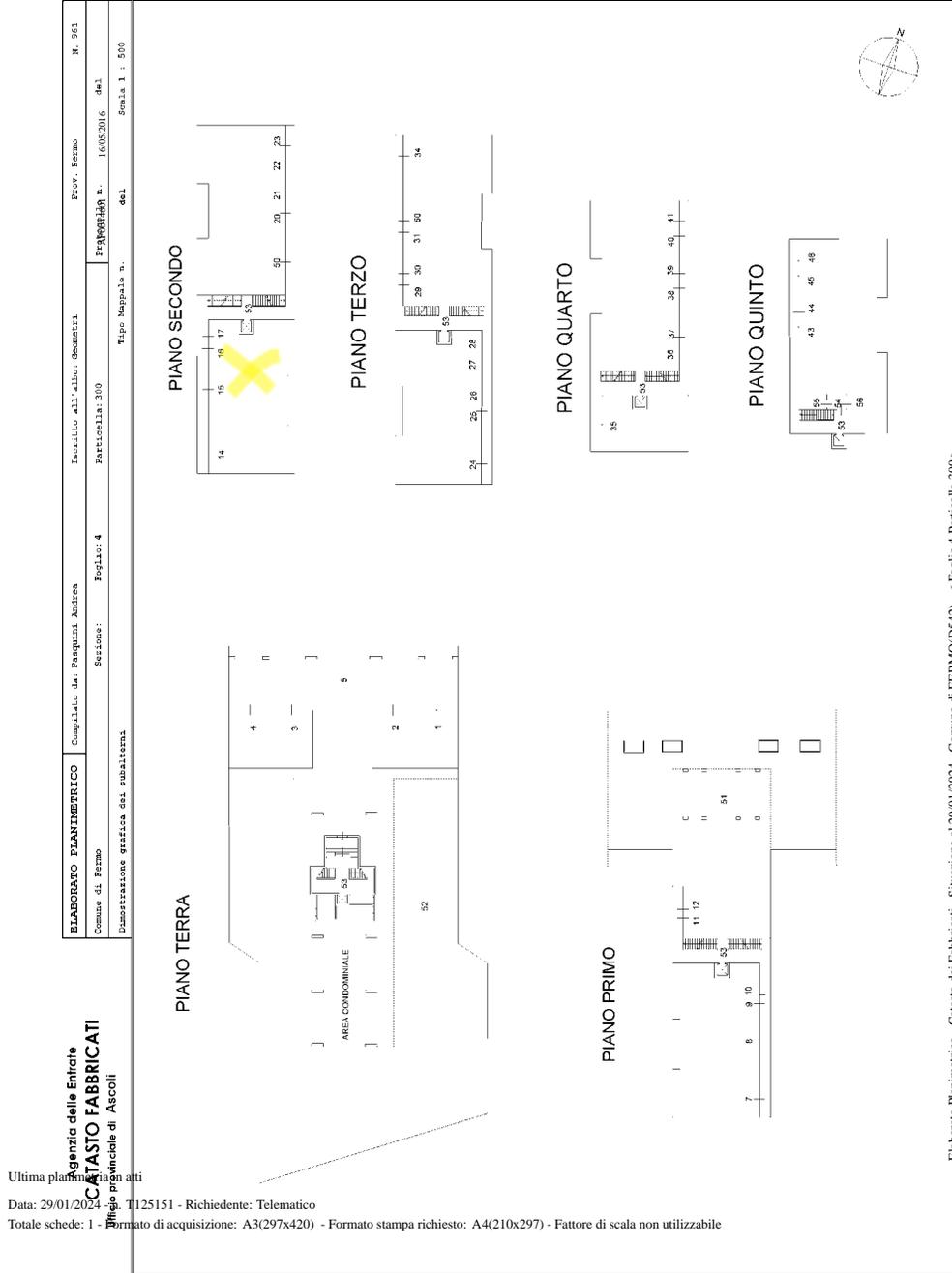
Fg 4, particella 300, sub 16:

quota 1/1 Barfoot Stephen James.





Data: 29/01/2024 - n. T125151 - Richiedente: Telematico

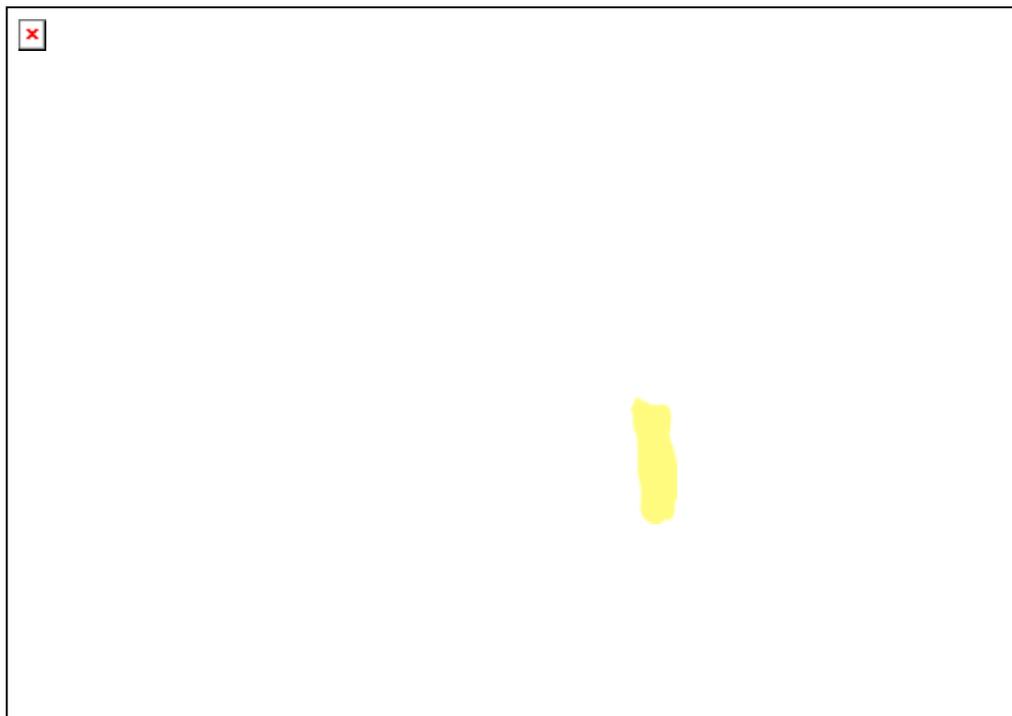
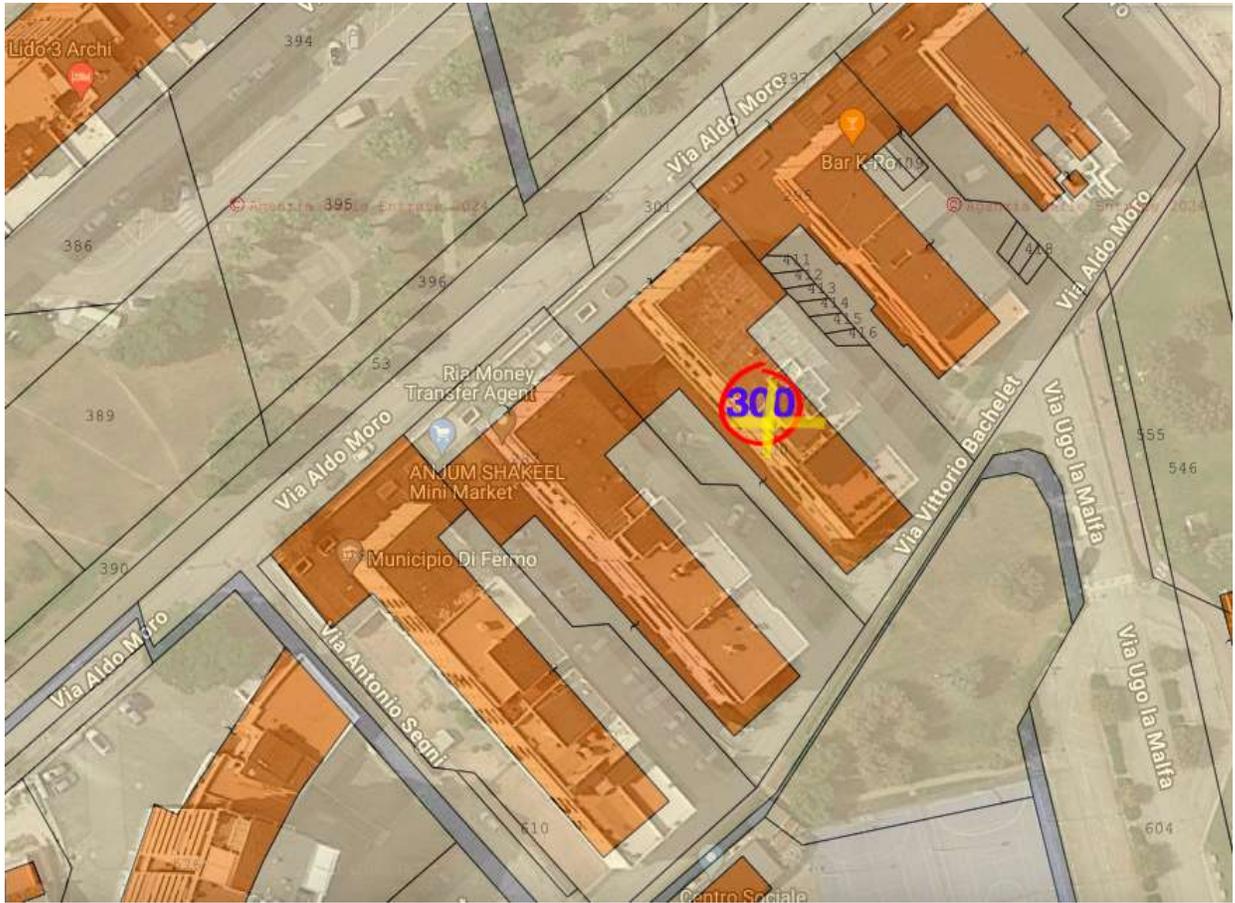


Ultima planimetria approvata

Data: 29/01/2024 - n. T125151 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile







**2.Sommatoria 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 IVA, 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;**

#### DESCRIZIONE

Il compendio è composto da un appartamento, sito in località Tre Archi del comune di Fermo, al piano secondo di una palazzina plurifamiliare cui si accede da ballatoio, corrispondente all'interno 9, ed è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno, in condizioni mediocri.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal sig. \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e dalla moglie sig.ra \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* in forza di contratto di locazione stipulato con il debitore in data \*\*\*\*\* e registrato in data \*\*\*\*\* successivo al pignoramento e, pertanto, non opponibile alla procedura (all.to 2). Trattasi di un contratto della durata di quattro anni con decorrenza dal \*\*\*\*\* al \*\*\*\*\* come prima scadenza.

Il canone previsto nel contratto è pari ad euro 300,00 mensili ritenute congrue.

#### CONDOMINIO

Il compendio, oggetto della presente procedura esecutiva, non risulta formalmente costituito in condominio.

La vendita non è soggetta ad Iva poiché chi vende è un soggetto privato e quindi non titolare di partita Iva.





**3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/1985;**

L'immobile risulta essere stato costruito dopo il 1967 con successive varianti/sanatorie vedasi l'allegato n.3 in cui sono presenti le pratiche edilizie relative alla proprietà oggetto della presente perizia.

**4. 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 effettuare 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, verificare 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, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, per gli immobili pignorati che si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, L. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Le pratiche edilizia (Allegato 3) relative all'unità immobiliare oggetto di stina risultano essere:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1653/73 -pratica 269/1973
- nulla osta esecuzione variante n. 1242 – pratica 269/1973





-nulla osta esecuzione variante n. 2048/79 – pratica 269/1973

- nulla osta esecuzione variante n. 555 pratica 269/1973

-abitabilità 26 settembre 1983

L'immobile esecutato risulta conforme con l'ultimo stato assentito.

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

Considerando la tipologia dei lotti non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

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

La CTU riscontra congruità tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (allegato 1).

**7.Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato 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 divisionale;**

Gli immobili esecutati risultano catastalmente essere intestati a:

\*\*\*\*\*, nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, per 1/1 proprietà – Catasto Fabbricati fg 4 particella 300 sub 16 ctg A2 vani 2,5 piano 2int. 9 Via Aldo Moro, 356

Si ribadisce come già precedentemente palesato, che si prevede un lotto unico.

**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, 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; Ricostruzione analitica della provenienza del bene immobile (trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie) e gravami:**

#### STORIA

Immobile di \*\*\*\*\* (sopra generalizzato) per 1/1 della proprietà, pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Rossi Alfonso del 20.01.2005 rep.193836, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Fermo ai NN.452/681 del 25.01.2005, da \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* Alla predetta era pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Rossi Alfonso del 25.11.2003 rep.179717, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Fermo ai NN.6932/10602 del 28.11.2003, dalla società \*\*\*\*\*+ corrente in \*\*\*\*\*. Alla predetta associazione La Speranza era pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Ciuccarelli Lorenzo del 31.10.1996 rep.88327, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate





(Servizi Pubblicità Imm/re) di Fermo ai NN.4365/6152 del 07.11.1996, dalla società  
\*\*\*\*\* corrente in Roma.

ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO  
EMERGONO I SEGUENTI ALTRI ATTI PREGIUDIZIEVOLI

\*\*\*Ipoteca Volontaria NN.2454/11598 del 04.12.2008

di euro 123.000,00 derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario di euro  
82.000,00 - notaio S.Sanangelantoni del 27.11.2008 durata anni 40.

A favore

\*\*\*\*\*

Sede: \*\*\*\*\*

PER 1/1 PROPRIETA' UNITA' NEGOZIALE N.1

contro

\*\*\*\*\*

PER 1/1 PROPRIETA' UNITA' NEGOZIALE n.1

Unità Negoziale N.I

Fermo NCEU f1.4 particella 300 subalterno 16

Ctg.A2 vani 2,5 piano 2 int.9 Via Aldo Moro

\*\*\*Ipoteca Giudiziale NN.793/5484 del 04.08.2014

di euro 10.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo del 07.06.2014 di  
euro 5.257,18. a favore

\*\*\*\*\*

Sede: \*\*\*\*\*

Domicilio

\*\*\*\*\*

PER 1/1 PROPRIETA' UNITA' NEGOZIALE N.1

contro

\*\*\*\*\*

PER 1/1 PROPRIETA' UNITA' NEGOZIALE N.1

Unità Negoziale N.1





Fermo NCEU f1.4 particella 300 subalterno 16

Ctg.A2 vani 2,5 Via Aldo Moro n.35.

**9. 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;**

### **LOTTO UNICO**

Al fine di determinare il valore dell'immobile con le relative pertinenze più prossimo a quella di mercato, si è adottato il criterio di stima "sintetico-comparativa", procedimento basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima, con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato; gli aspetti qualitativi estrinsechi presi in considerazione hanno riguardano i servizi collettivi che gravitano nell'area in cui si trova il fabbricato, la distanza dai centri d'interesse, la connessione con le infrastrutture ecc. e se lo stesso è in fase "statica" o "dinamica" rispetto al mercato immobiliare; gli aspetti intrinsechi invece considerati hanno riguardato il grado di finiture, gli eventuali lavori di ristrutturazione eseguiti, la vetustà, la vulnerabilità strutturale ecc.







**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**  
**Provincia: ASCOLI PICENO**  
**Comune: FERMO**  
**Fascia/zona: Suburbana/LIDO TRE ARCHI - S.TOMMASO**  
**Codice zona: E1**  
**Microzona: 2**  
**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**  
**Destinazione: Residenziale**

Nel 2° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegaljo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1800	L	5,3	7	L
Abitazioni civili	Normale	850	1200	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	720	1000	L	2,6	4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1200	1550	L	4,5	6	L
Autorimesse	Normale	560	760	L	2,1	3	L
Box	Normale	670	910	L	2,5	3,7	L
Posti auto coperti	Normale	390	530	L	1,5	2,1	L
Posti auto scoperti	Normale	280	380	L	1	1,5	L
Ville e Villini	Normale	850	1200	L	3,2	4,7	L
Ville e Villini	Ottimo	1400	1800	L	5,3	7	L

Spazio disponibile per annotazioni




Per ciò che concerne l'immobile, le indagini di mercato sono state svolte presso agenzie immobiliari locali e monitorando annunci privati, comparando i beni oggetto di stima con beni similari; da tale indagine è emerso che un fabbricato tipo deposito, risulta essere stimato da un minimo di 720 €/mq a un massimo di 1000 €/mq, considerando che l'immobile è ubicato a confine tra due differenti aree omogenee. Oltre a tale indagine, si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che, se pur di minor peso, aiuta a capire il mercato immobiliare del luogo periziato e quindi formulare una stima adeguata sul valore venale della proprietà; da osservare come tale consultazione, come si può osservare qui di seguito, conferma l'indagine su menzionata.

Per tutto ciò, considerando una media dei dati reperiti e tenendo conto delle qualità intrinseche ed estrinseche, emergono i valori in euro al metro quadro della proprietà periziata in funzione della destinazione d'uso, i quali, moltiplicati per il "coefficiente di





differenziazione” (per garage, balconi, cantina, soffitta, scale, appartamento, terreno agricolo, corte di pertinenza), per il “coefficiente di adeguamento” determinano il valore venale. Pertanto il valore dell’immobile risulta essere € 38.592,00 come di seguito calcolato.

					1	2	3	4	1x2x3x4
foglio	particella	sub.	Destinazione d'uso	Categoria catastale	Superficie comm (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coefficiente per uso	Coefficiente per adeguamento (adm)	Valore complessivo (€)
4	300	16	Abitazione tipo civile	A2	67	720	0,8	1,00	38592,00

Lo stabile risulta essere in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente, pertanto viene attribuito un coefficiente di adeguamento medio pari a **0,80**.

Il valore complessivo dell’unità immobiliare periziata comprensiva delle pertinenze non necessita di essere adeguato per la regolarizzazione urbanistica.

Non si evidenzia incongruità con la documentazione presente negli archivi del Comune di Fermo

Pertanto la stima definitiva delle proprietà oggetto della presente perizia, risulta essere:

38.592,00

In lettere trentottomilacinquecentonovantadue/00 euro.

**10. 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 ogni caso nella formazione dei lotti l’esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all’immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;**





La CTU valuta la formazione in un unico lotto.

**11. 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;**

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal sig. \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\*il \*\*\*\*\* dalla moglie sig.ra \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* in forza di contratto di locazione stipulato con il debitore in data 21.11.2019 e registrato in data 25.11.2019, successivo al pignoramento e, pertanto, non opponibile alla procedura (all.to 2). Trattasi di un contratto della durata di quattro anni con decorrenza dal \*\*\*\*\* al \*\*\*\*\* come prima scadenza.





Il canone previsto nel contratto è pari ad euro 300,00 mensili ritenute congrue.

#### CONDOMINIO

Il compendio, oggetto della presente procedura esecutiva, non risulta formalmente costituito in condominio.

#### **12. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**

I beni pignorato non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **13. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;**

Vedere allegato 6 ( doc fotografica) .

#### **14. Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;**

Vedasi Allegato 4.

#### **15. Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;**





Vedasi Allegato 5.

**16. Allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II comma c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, (in formato .pdf) di cui all'articolo 567 II c.p.c con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.**

Eseguiti i controlli sulla documentazione di sui art.567 C.2 c.p.c.

ALLEGATI

ALL 1 - DOCUMENTI CATASTALI

ALL 2 - CERTIFICATO STATO CIVILE E CERTIFICATO DI MATRIMONIO E CERTIFICATO  
RESIDENZA ESECUTATO

ALL 3 - PRATICHE EDILIZIE

ALL 4 - DESCRIZIONE LOTTO

ALL 5 - PERIZIA PROTEZIONE DATI (incluso l'allegato 6 bis - documentazione fotografica con  
protezione dei dati)

ALL. 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e 6 bis doc. foto.protezione dati

Porto San Giorgio 25 marzo2024

La CTU

Arc. Stefania Paris

