

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 46/2016

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Giorgia Cecchini

promossa da: *DATO OSCURATO*****

contro: *DATO OSCURATO***.**

PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione**, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 46/2016, in accoglimento della richiesta del pignorante ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, ha incaricato in data 03/10/2023 Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Geom. Roberta Arimatea, residente a Porto San Giorgio in via Thomas Alva Edison n. 11, conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

E' stato effettuato un primo accesso senza esito. Il giorno 10 Gennaio 2024 alle ore 09:10, hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo presso l'unità oggetto di esecuzione sita a Fermo in Via Tobagi n. 8 (erroneamente indicato catastalmente come n. civico 6). Sul posto erano presenti la sottoscritta CTU, e il custode dell' IVG avv.to ***DATO OSCURATO***. La sottoscritta, nel corso del sopralluogo, ha preso visione dello stato dei luoghi effettuando le verifiche sulla scorta degli atti catastali già acquisiti, ed ha eseguito delle misurazioni e scattato delle foto interne ed esterne all'unità oggetto di esecuzione, al fine di agevolare la descrizione di seguito riportata e quindi documentare le risposte ai quesiti posti.

E' stato infine redatto "Verbale di sopralluogo" sottoscritto dal CTU e

dall'avv.to ***DATO OSCURATO***.

(Allegato 1) Verbale di sopralluogo.

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Esaminati gli atti della procedura ai sensi dall'articolo 567 secondo comma del c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva. La certificazione, del Notaio Dott. ***DATO OSCURATO***, riporta l'elenco degli atti con cui l'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile. La certificazione delle trascrizioni risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto nel 1987 antecedente di almeno

venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2016. In base alla documentazione allegata al fascicolo, si riscontra la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

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

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

In merito allo stato civile dell'esecutato il CTU ha provveduto ad effettuare la domanda al Comune di Fermo (FM). Il Sig. ***DATO OSCURATO*** risulta divorziato – con sentenza del Tribunale di Fermo n. 657 in data 29/11/2010, è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

(Allegato 2) Estratto Atto Matrimonio Comune di Fermo.

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

L'unità oggetto di esecuzione è costituita da:

LOTTO UNICO PROPRIETA' PER 1/1

Abitazione, descritta al NCEU del Comune di Fermo, in Via Tobagi n. 6 Scala B Interno 22, Piano 6°, al **Foglio 4 Particella 364 Sub 64** (Cat. A/3, Cl. 5, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale € 178,18, Dati di Superficie Totale 45 mq, Totale escluse aree Scoperte 43 mq): ***DATO OSCURATO*** prop. per 1/1.

Confini: BCNC parti comuni vano scala, prospetto su via Walter Tobagi, sub. 65 ovvero interno 21 prop. ***DATO OSCURATO*** per 2/3, 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

L'immobile, oggetto di esecuzione, fa parte di un fabbricato residenziale che si sviluppa oltre che al piano terra ad altri otto piani fuori terra con unità abitative; lo stesso è denominato "Condominio Comparto R2 Scala B Via Walter Tobagi n. 8".

Il complesso residenziale è stato costruito con prima Licenza Edilizia del 1973 nella quale si richiedeva Autorizzazione a Costruire Edificio di Civile Abitazione R2. La struttura è in cemento armato. Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono prevalentemente in legno con avvolgibili in pvc. La scala che porta all'appartamento pignorato è la scala B. Si fa presente che nel fabbricato ci sono cinque scale, A-B-C-D-E, tuttavia solo la B è a servizio dell'appartamento.

Il bene comune a servizio dell'unità periziata è il sub. 41 BCNC ai sub. 42/71 ovvero le unità nella scala B (androne ascensore scale, centrale enel al P.T. e locale motori ascensore al P.8°).

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

Lo stabile è stato realizzato con prima Licenza degli anni '70 ed è in discrete condizioni in quanto è stata oggetto negli anni di manutenzione esterna.

L'immobile è provvisto di ascensore.

Si fa presente che vi è un condominio.

(Allegato 3) Doc. Fot. Esterna: foto: dalla n. 1 alla n. 2.

LOTTO UNICO PROPRIETA' PER 1/1

Abitazione, descritta al NCEU del Comune di Fermo, in Via Tobagi n. 6 Scala B Interno 22, Piano 6°, al **Foglio 4 Particella 364 Sub 64** (Cat. A/3, Cl. 5, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale € 178,18, Dati di Superficie

Totale 45 mq, Totale escluse aree Scoperte 43 mq): *DATO OSCURATO***
prop. per 1/1.**

Confini: BCNC parti comuni vano scala, prospetto su via Walter Tobagi, sub. 65 ovvero interno 21 prop. ***DATO OSCURATO*** per 2/3, ed altri.

Il Lotto si presenta:

Appartamento sub. 64 P.6°:

Abitazione mq. lordi 45,00 ca.

Balcone mq. lordi 6,00 ca.

L'appartamento è servito dalla scala interna "B" e dall'ascensore con scheda a servizio dei condomini.

Il portone d'ingresso dell'unità abitativa è in legno; gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato, il pavimento è rivestito in gres porcellanato, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il balcone, che non è stato possibile ispezionare, presenta parapetti in muratura.

L'appartamento all'interno è suddiviso in ingresso, soggiorno/cucina, una camera matrimoniale e un bagno con doccia dotato di finestra.

L'appartamento, di altezza utile interna ml. 2.75, è dotato di impianto elettrico, idrico e metano, sono stati rimossi sia la caldaia che i radiatori. In considerazione del pessimo stato di conservazione, l'unità per essere pienamente usufruibile richiede interventi di manutenzione ordinaria di tinteggiatura e pulizia oltre interventi di manutenzione impianti. Si evidenzia la presenza di macchie di umidità e distacco intonaco nella camera. A livello idrico la fornitura dell'acqua è centralizzata essendo il condominio dotato di contatore centrale con fornitura ai singoli appartamenti.

(Allegato 3) Doc. Fot. Interne: foto: dalla n. 3 alla n. 10.

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

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

Si fa presente che la sottoscritta CTU, ha rilevato la seguente difformità nella visura catastale: il numero civico corretto è il n. 8, come da attestazione dell'Ufficio Anagrafe di Fermo.

Attestazione prestazione energetica non pervenuta dalla documentazione acquisita.

Millesimi: Proprietà 5,78/1000; Proprietà scale 30,38/1000 e Scala ascensore 36,72/1000.

(Allegato 4) Certificati Catastali Attuali e Storici.

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

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

L'immobile, dove è ubicato il LOTTO, risulta edificato con primo nulla osta del 09/04/1974.

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 Fermo ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia N. 234/1973 del 09/04/1974 - Nulla Osta per Costruire Edificio Civile Abitazione R2;
- Rinnovo Licenze Edilizie Prot. N.1610 del 16/12/1977;

- Trasferimento delle Concessioni Edilizie alla società ***DATO OSCURATO*** Prot. 1921 del 19/12/1983;
- Concessione Edilizia per modifica palazzina di civile abitazione – Pratica Edilizia N. 234/1973 – Prot. N. 605 del 23/06/1984;
- Pratica Edilizia N. 717/2008 del 09/10/2008 - Lavori per Realizzazione Recinzione con Carrello Carrabile –
- SCIA per Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo per facciate, balconi, terrazzi e parti comuni – P.E. N. 762/2010;
- SCIA per Interventi di Manutenzione Straordinaria per la sostituzione e l’adeguamento degli impianti ascensori, comprese le opere murarie – Prot. N. 14375 del 14/04/2015;
- Attività Edilizia Libera per Manutenzione Impianto Elettrico Condominiale - Prot. N. 52207 del 22/12/2015;
- SCIA per Realizzazione di Pozzo Tubolare per uso irriguo del giardino condominiale – Prot. N. 20342 del 10/05/2016;
- CILA per Interventi di Manutenzione Straordinaria ...risanamento parti in c.a., impermeabilizzazione scarico, tinteggiature ed altro – Prot. N. 8000 del 08/02/2018.

Da una verifica effettuata tra lo stato attuale dell’immobile e le pratiche edilizie rinvenute dagli archivi comunali, è emerso che all’interno l’immobile presenta delle difformità relative alla distribuzione interna. Invece c’è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Al fine di regolarizzare tale difformità occorrerà presentare una “Sanatoria”. Difformità sanabile con un costo complessivo di €. 2.000,00.

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

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

Non è stato richiesto alcun Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

L'immobile oggetto di pignoramento viene identificato:

LOTTO UNICO PROPRIETA' PER 1/1

Catastalmente Visura N. T400194/2023 del 24/10/2023:

Abitazione, descritta al NCEU del Comune di Fermo, in Via Tobagi n. 6 Scala B Interno 22, Piano 6°, al **Foglio 4 Particella 364 Sub 64** (Cat. A/3, Cl. 5, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale € 178,18, Dati di Superficie Totale 45 mq, Totale escluse aree Scoperte 43 mq): ***DATO OSCURATO*** prop. per 1/1.

Confini: BCNC parti comuni vano scala, prospetto su via Walter Tobagi, sub. 65 ovvero interno 21 prop. ***DATO OSCURATO*** per 2/3, ed altri.

Atto di Pignoramento del 31/03/2016 Registro Part N. 1213 Registro Gen. N. 1872:

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

unità negoziale:

- Fig. 4 Particella 364 Sub. 64, Cat. A/3, 3 vani, Scala B, Interno 22, Piano 6°, in Fermo, Via Walter Tobagi n. 6;

per i diritti spettanti a:

DATO OSCURATO prop. per 1/1.

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

7. Appurare se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi L'esperto deve chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

All'atto della notifica del pignoramento, avvenuta in data 02/03/2016 l'esecutato era proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione in forza di atti regolarmente trascritti. Si riporta dati dell'immobile e relativi atti.

LOTTO UNICO PROPRIETA' PER 1/1

Abitazione, descritta al NCEU del Comune di Fermo, in Via Tobagi n. 6 Scala B Interno 22, Piano 6°, al **Foglio 4 Particella 364 Sub 64** (Cat. A/3, Cl. 5, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale € 178,18, Dati di Superficie Totale 45 mq, Totale escluse aree Scoperte 43 mq)

Ad oggi la ditta intestataria è:

DATO OSCURATO prop. per 1/1.

Proprietà acquisita con:

Trascrizione Reg. Part. N. 3927 Reg Gen. N. 6019:

Atto di Compravendita a rogito Notaio ***DATO OSCURATO***, trascritto in data 07 Luglio 2003, mediante il quale i sig.ri ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, proprietari ciascuno per diritti 1/2, vendono al sig. ***DATO OSCURATO***, che acquista per diritti di proprietà per 1/1, l'unità nel Comune di Fermo, distinta catastalmente al Foglio 4 Particella 364 Sub. 64.

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

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

Iscrizioni contro:

➤ **Nota del 22/04/2008**

Registro particolare n. 906 Registro Generale n. 4386

Tipologia atto: Ipoteca Volontaria

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

Unità nel Comune di Fermo:

Foglio 4 Particella 364 Sub. 64.

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO per diritti di proprietà per 1/1.

Trascrizioni contro:

➤ **Nota del 31/03/2016**

Registro particolare n. 1213 Registro Generale n. 1872

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

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario

Repertorio N. 444/2016 del 27/02/2016

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO per diritti di proprietà per 1/1.

Trascrizioni a favore:

➤ **Nota del 07/07/2003**

Registro particolare n. 3927

Registro Generale n. 6019

Tipologia atto : Atto tra Vivi - Compravendita

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

Unità nel Comune di Fermo:

Foglio 4 Particella 364 Sub. 64.

A Favore:

DATO OSCURATO per diritti di proprietà per 1/1.

Contro:

DATO OSCURATO per diritti di proprietà per 1/2.

DATO OSCURATO per diritti di proprietà per 1/2.

(Allegato 8) Elenco sintetico delle Formalità e Note.

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

Non sussistono domande giudiziali trascritte.

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

In relazione all'immobile oggetto di esecuzione nella valutazione si è tenuto conto del tipo di costruzione, della relativa consistenza, dell'ubicazione,

delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e si è proceduto ad effettuare una stima sintetica usando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda.

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. Sono state effettuate delle indagini di mercato su immobili aventi caratteristiche simili nel territorio dove è ubicato l'immobile pignorato. Il valore di mercato degli immobili della zona, è anche constatabile dalle valutazioni OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari che indica per l'anno 2023 primo semestre per le abitazioni economico stato conservativo normale un valore di mercato al mq compreso tra un range di € 720-1.000.

Nella valutazione finale, rispetto agli stessi valori OMI, si è considerato lo stato manutentivo attuale dell'appartamento esecutato che necessita di lavori di manutenzione. Inoltre dal valore dell'immobile verranno detratti i costi della sanatoria nonché le spese ordinarie condominiali di due esercizi che, in base alla documentazione fornitami, sono stimabili in euro 1.500,00.

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

VALORE del LOTTO UNICO PROPRIETA' PER 1/1

Il Lotto si presenta:

Appartamento sub. 64 P.6°:

Abitazione mq. lordi 45,00 ca. a €/mq 700,00= €.31.500,00.

Balcone mq. lordi 6,00 ca. a €/mq 175,00= €.1.050,00.

Detrarre Spese Sanatoria= €.2.000,00.

Detrarre Spese Condominiali= €.1.500,00.

= € 29.050,00 (ventinovemilaecinquanta/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.

LOTTO UNICO PROPRIETA' PER 1/1

Abitazione, descritta al NCEU del Comune di Fermo, in Via Tobagi n. 6 Scala B Interno 22, Piano 6°, al **Foglio 4 Particella 364 Sub 64** (Cat. A/3, Cl. 5, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale € 178,18, Dati di Superficie Totale 45 mq, Totale escluse aree Scoperte 43 mq): ***DATO OSCURATO*** prop. per 1/1.

Confini: BCNC parti comuni vano scala, prospetto su via Walter Tobagi, sub. 65 ovvero interno 21 prop. ***DATO OSCURATO*** per 2/3, ed altri.

Il Lotto si presenta:

Appartamento sub. 64 P.6°:

Abitazione mq. lordi 45,00 ca. a €/mq 700,00= €.31.500,00.

Balcone mq. lordi 6,00 ca. a €/mq 175,00= €.1.050,00.

Detrarre Spese Sanatoria= €.2.000,00.

Detrarre Spese Condominiali= €.1.500,00.

= € 29.050,00 (ventinovemilaecinquanta/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, dall'Ufficio Anagrafe e dall'attestazione dell'Agenzia delle Entrate nell'immobile oggetto di pignoramento sito a Fermo in Via Walter Tobagi n. 8, non risultano residenti.

Si fa presente che in base alla documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, l'esecutato presenta per le competenze ordinarie un debito arretrato di complessivi € 11.205,28 al 30/06/2023. Si precisa che le spese condominiali ordinarie ammontano per il 2022-2023 ad € 775,15 mentre per l'esercizio 2023-2024 le spese condominiali assommano a euro 731,04 (l'esercizio non corrisponde con l'anno solare).

(Allegato 9) Attestazione Comune di Fermo e Certificato di Residenza.

(Allegato 10) Attestazione Agenzia delle Entrate.

(Allegato 11) (A-B) Tabelle Millesimali e Bilanci.

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

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

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

Porto San Giorgio, li 29/01/2024

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

**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 46/2016**

ALLEGATI:

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