

**- TRIBUNALE DI FERMO -**

**STIMA DI BENI IMMOBILI nell'Esecuzione Immobiliare n. 125/2016**

PROMOSSA DA

**Nuova Banca Delle Marche**

CONTRO



CTU: Geom. EMANUELA FAGIANI

*Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*



## PREMESSA:

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi, con ordinanza del 31/01/2022 ha nominato la sottoscritta Geom. Emanuela Fagiani, residente a Grottazzolina in Via Ugo La Malfa 14 iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Fermo al n. 826, consulente tecnico d'ufficio.

Il giorno 01/02/2022 la scrivente ha prestato il giuramento di rito, impegnandosi a rispondere, tramite elaborato peritale, ai seguenti quesiti:

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;

2. Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 PDR 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;

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;

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 effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*



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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizione previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

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

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 NCEU 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;

7. Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;



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;

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 di 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 eventuali spese condominiali insolute;

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;

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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione o 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 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico



dell'acquirente, invi 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 gravanti 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 e 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;

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

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

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;

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, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altra dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi;

16. Allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

*Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*



## RISPOSTA AI QUESITI

### **Quesito n° I**

*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;*

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da due unità immobiliari destinate a civile abitazione e rimessa facenti parte di un fabbricato sito a Montegranaro, in Via Vincenzo Bellini 43. Il fabbricato, dotato di ascensore, denominato CONDOMINIO BELLINI è composto da 17 unità immobiliari di cui 1 bene comuni non censibili (sub 21) 8 abitazioni distribuite ai piani seminterrato primo, terra, primo, secondo, 8 rimesse al seminterrato primo, si estende per 3 piani fuori terra e un piano seminterrato.

Il bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto allora risultante dagli atti catastali e conseguentemente dai documenti ex art. 567 c.p.c. è il seguente:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO sita in Montegranaro in Via Vincenzo Bellini 43, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 22 particella 2 sub 4, in Categoria A/2, classe 4, vani 7,5, p. S1-T, rendita € 426,08.

#### CONFINI:

vano scala, altre proprietà.

#### DESCRIZIONE:

E' sita la piano terra e seminterrato del fabbricato dotato di ascensore, con accesso tramite vano scala interno comune che collega tutti i piani del fabbricato.

Al piano terra l'abitazione è composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno zona notte, num. 3 camere e num. 2 bagni.

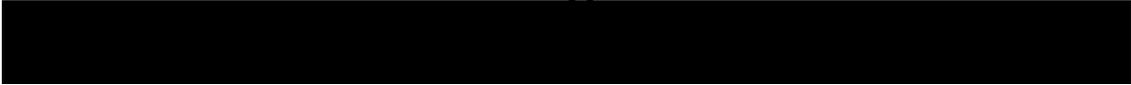
Il pavimento è in grès ceramico di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate di colore chiaro, nei bagni è presente un rivestimento di colore chiaro, le finestre sono in legno con doppio vetro, le porte sono in legno .

Al piano seminterrato è sito un unico locale a destinazione cantina. Il pavimento è in



battuta di cemento, le pareti risultano tinteggiate di colore bianco, la porta di accesso è in metallo.

Dalla visura catastale l'immobile in oggetto risulta essere intestato a:



UNITA' IMMOBILIARE AD USO RIMESSA sita in Montegranaro in Via Vincenzo Bellini 43, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 22 particella 2 sub 16, in Categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq , p. s1, rendita € 60.68.

CONFINI:

corte comune, vano di accesso comune.

DESCRIZIONE:

E' sita la piano seminterrato primo del fabbricato dotato di ascensore, con accesso carrabile tramite corte comune e pedonale tramite vano di accesso comune.

E' composto da un unico locale ad uso rimessa.

Il pavimento è in grès ceramico di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate di colore chiaro, la serranda d'ingresso è in alluminio.

Dalla visura catastale l'immobile in oggetto risulta essere intestato a:



proprietà

1/1



## **Quesito n° II**

*Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 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;*

La vendita immobiliare non è soggetto ad IVA in quanto l'esecutato è soggetto privato.

## **Quesito n° III**

*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 è stato costruito in data posteriore al 02/09/1967.

## **Quesito n° IV**

*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'art. 36 del DPR 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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizione previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;*

Come risulta dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Comune di Montegranaro, l'immobile è stato costruito in forza ai seguenti atti autorizzati:

*Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*



- Concessione Edilizia prot. 40 Pratica n. 157/81 del 20/03/1986: Nuova costruzione casa civile abitazione;
- Concessione Edilizia prot. 7424 Pratica n. 3/88 del 06/06/1989 : Variante alla concessione edilizia n. 157/81 del 20/03/1986 per la costruzione di un fabbricato civile;
- Concessione edilizia pratica n. 347/88 del 05/11/1988: Costruzione di recinzione;
- Concessione Edilizia prot. 902 Pratica n. 13/89 del 06/02/1989 : Variante alla costruzione di un fabbricato civile;
- autorizzazione di abitabilità pratica n. 3/88 del 06/06/1988;
- DIA Edilizia prot. 002286 del 04/02/2009: Interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione;

Si riscontrano lievi difformità per quanto riguarda la distribuzione interna rispetto all'ultima pratica edilizia depositata, sanabile con CILA EDILIZIA IN SANATORIA dietro pagamento di oblazione pari a € 1.000,00.

### ***Quesito n° V***

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

Trattasi di immobile. Non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

### ***Quesito n° VI***

*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 NCEU 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.*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Montegranaro al foglio di mappa 22 particella 2 sub. 4 - 16.

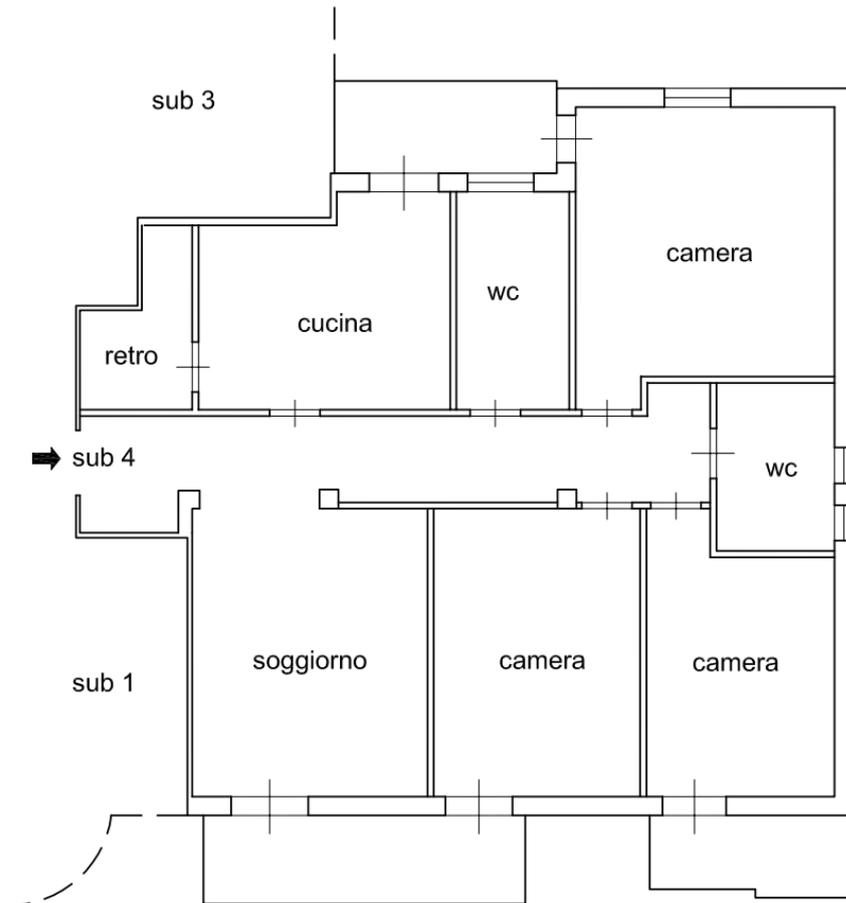
*Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*



Da quanto risulta dalle ricerche effettuate presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio di Ascoli Piceno, le planimetrie presentano delle difformità a livello di distribuzione interna.

L'immobile risulta intestato a:

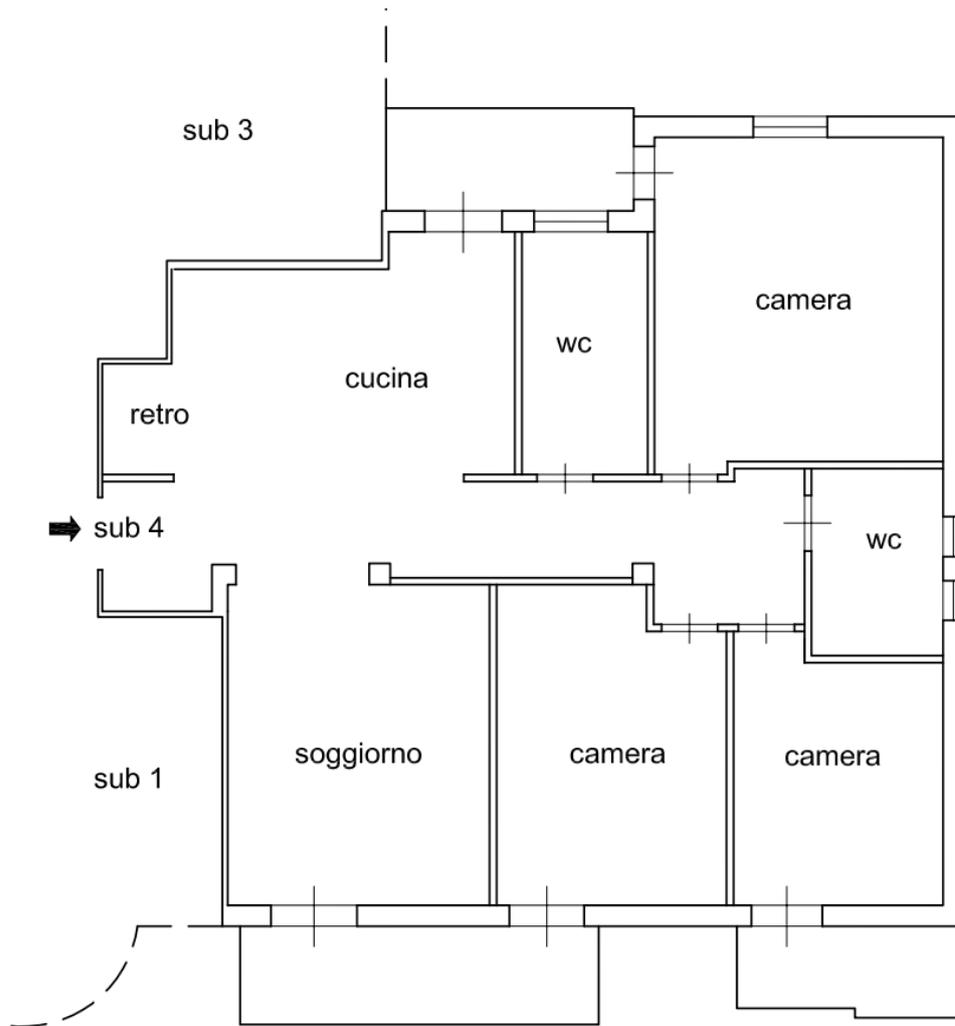
Proprietà 1/1



## PIANO TERRA

*Planimetria catastale agli atti*





## PIANO TERRA

*Stato dei luoghi*



## **Quesito n° VII**

*Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agencia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Alla data di notifica del pignoramento, l'intestazione catastale risulta essere la seguente:

Proprietà 1/1

L'immobile risulta essere stato acquistato dagli stessi con Atto Amministrativo Decreto del 31/08/2001 Pubblico Ufficiale Giudice delegato del Tribunale Fermo Repertorio n. 322, Trascrizione n. 4598.1/2001 Reparto PI di Fermo in atti dal 24/09/2001.

risulta essere deceduta  
successivamente alla data del pignoramento

Dallo stato di famiglia storico rilasciato dal Comune di Macerata, il suo nucleo familiare era così composto:



## **Quesito n° VIII**

*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*

### **Trascrizioni:**

- Trascrizione a favore del 22/03/1994 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 1629: Pubblico Ufficiale Tribunale civile di Fermo Repertorio 0 del 09/03/1994. Domanda Giudiziale - Accertamento di diritti reali
- Trascrizione a favore del 19/09/2001 - Registro Particolare 4598 Registro Generale 6570: Pubblico Ufficiale Giudice Delegato del Tribunale Repertorio 322/2001 del 31/08/2001. Atto Giudiziario - decreto di trasferimento immobili.

### **Iscrizioni:**

- Iscrizione contro del 18/09/2003 - Registro Particolare 1652 Registro Generale 8047: Pubblico Ufficiale Rossi Alfonso Repertorio 177259/20687 del 15/09/2003. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Immobili siti a Montegranaro.
- Iscrizione contro del 25/07/2011 - Registro Particolare 1208 Registro Generale 6030: Pubblico Ufficiale Presidente Tribunale Repertorio 1309/1 del 21/07/2011. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Immobili siti a Montegranaro.
- Iscrizione contro del 22/09/2011 - Registro Particolare 1459 Registro Generale 7425: Pubblico Ufficiale Giudice Tribunale Repertorio 910/2011 del 07/09/2011. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Immobili siti a Montegranaro.

### **Trascrizioni di pignoramenti:**

- Trascrizione contro del 20/07/2016 - Registro Particolare 3111 Registro Generale 4651  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 2326 del 05/07/2016. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Montegranaro.



## **Quesito n° IX**

*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 di 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 eventuali spese condominiali insolute*

Gli immobili sono stati valutati sulla base del metodo di stima sintetico-comparativo, metodo che, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, ne stabilisce il valore confrontandolo con beni simili ad esso.

Si è tenuto conto anche delle quotazioni presenti all'interno della Banca Dati delle quotazioni immobiliari riguardanti le abitazioni civili a destinazione residenziale e le rimesse site nel Comune di Montegranaro.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati presi come riferimento la norma UNI 10750/2005 e il DRP 138/98, calcolando la superficie coperta (100% della superficie calpestabile, delle superficie delle pareti divisorie interne non portanti e delle superficie delle pareti interne portanti e perimetrali, e il 50% per quanto concerne il balcone).

Considerate le caratteristiche degli immobili, delle condizioni generali di manutenzione, del suo grado di rifinitura e della sua posizione, si ritiene che il valore commerciale del fabbricato e dei terreni sia dato dall'applicazione dei valori come di seguito indicati:

### **Comune di Montegranaro foglio 22 p.lla 2 sub 4**

#### Abitazione sita al piano terra

Superficie lorda 121.35 mq

Valore di mercato al mq: 1.050,00 €

**121.35 mq x 1.050,00 €/mq = 127.417,50 €**



Balcone sito a piano terra

Superficie lorda  $5.22 + 7.23 + 4.04 \text{ mq} = 16.49 \text{ mq}$

Incidenza 25% applicabile fino a 25 mq. Eccedenza al 10%

$16.49 \text{ mq} \times (1.050,00 \times 25\%) = 4.238,62 \text{ €}$

Cantina sita al piano seminterrato

Superficie lorda 6.95 mq

Incidenza 50%

$6.95 \text{ mq} \times (1.050,00 \times 50\%) = 3.648,75 \text{ €}$

**TOTALE VALORE ABITAZIONE € 135.304,87**

*Comune di Montegranaro foglio 19 p.lla 22 sub 16*

Rimessa sita al piano seminterrato

Superficie lorda 28.88 mq

Incidenza 50%

$28.88 \text{ mq} \times (1.050,00 \times 50\%) = 15.162,00 \text{ €}$

**TOTALE VALORE RIMESSA € 15.028,00**

**TOTALE VALORE € 150.469,87 arrotondato a € 150.400,00**

Da quanto comunicato dall'Amministratrice di condominio, [REDACTED]

[REDACTED] risulta essere irregolare con i pagamenti verso il condominio per un importo di € 625.17.

**€ 150.400,00 - € 625.17 = € 149.774,92 arrotondato a € 149.800,00**



### **Quesito n° X**

*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.*

Si ritiene di procedere alla valutazione in un unico lotto considerato che la rimessa è pertinenza dell'abitazione

### **Quesito n° XI**

*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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione o 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 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, invi 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 gravanti 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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.*

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED]  
figlia dell'esecutata, e da suo figlio..

### **Quesito n° XII**

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

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

*Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*



# TRIBUNALE DI FERMO

## Avviso di vendita di immobili all'incanto

Esecuzione immobiliare n. 125/2016 promossa da Nuova Banca delle Marche  
spa contro ██████████

Diritti piena proprietà su unità immobiliari site a Montegranaro in Via Bellini 43.

Unità immobiliare a destinazione civile abitazione sita ai piani seminterrato e terra di fabbricato ad uso residenziale. E' distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro al foglio di mappa 22 particella 2 sub 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 7.5 vani, Superficie totale 131 mq, Totale escluse aree scoperte: 126 mq, rendita € 426.08, Via Vincenzo Bellini 43 p:s1- t.

Confini: vano scala, altre proprietà.

Unità immobiliare ad uso rimessa, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro al foglio di mappa 22 particella 2 sub 16, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, dati di superficie totale 25.00 mq, rendita € 60.68, Via Vincenzo Bellini 42 P: s1.

Confini: corte comune, vano di accesso comune.

**VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 149.800,00**

