

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 93/2021

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Lucia Rocchi

promossa da: *DATO OSCURATO***.**

contro: *DATO OSCURATO***.**

PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione**, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 93/2021, in accoglimento della richiesta del pignorante ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, ha incaricato in data 29/11/2022 Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Geom. Roberta Arimatea, residente a Porto San Giorgio in via Thomas Alva Edison n. 11, conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Il giorno 21 Giugno 2023 alle ore 17,10, hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo presso le unità oggetto di esecuzione site a Monte Urano. Sul posto erano presenti la sottoscritta CTU, la sig.ra ***DATO OSCURATO***, eseguita, e l'avvocato ***DATO OSCURATO*** in qualità di custode della Marche Servizi Giudiziari. La sottoscritta, nel corso del sopralluogo, ha preso visione dello stato dei luoghi effettuando le verifiche sulla scorta degli atti catastali già acquisiti, ed ha eseguito delle misurazioni e scattato delle foto interne ed esterne alle unità oggetto di esecuzione, al fine di agevolare la descrizione di seguito riportata e quindi documentare le risposte ai quesiti posti.

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

dalla sig.ra ***DATO OSCURATO***, e dall'avv. ***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 gli esecutati sono divenuti proprietari degli immobili. La certificazione delle trascrizioni risale

sino ad un atto di acquisto (decreto trasferimento immobili del Tribunale di Fermo) antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2021. Dall'analisi della certificazione notarile si conferma la sussistenza di continuità delle trascrizioni.

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 degli immobili pignorati.

In merito allo stato civile degli esecutati, il CTU ha provveduto all'acquisizione dei relativi certificati vista l'assenza degli stessi nel fascicolo. Il Sig. ***DATO OSCURATO*** e la sig.ra ***DATO OSCURATO*** hanno contratto matrimonio a Monte Urano (FM) il 16 Settembre 2012; gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

(Allegato 2) Estratto Atto di Matrimonio.

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

Le unità oggetto di esecuzione sono costituite da:

LOTTO UNICO

Abitazione al Piano Primo sita a Monte Urano, Via F.lli Cervi n. 9, descritta al NCEU di detto Comune al Fg. 3 Particella 433 Sub. 17 Cat. A/2, classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Totale 127 mq., Totale Escluse Aree Scoperte 123 mq., Rendita €. 436,41.

Confini: sub. 16 ***DATO OSCURATO*** prop. per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** prop. per 1/2, part. 334 ***DATO OSCURATO*** prop. 1/1, strada comunale su due lati, salvo altri.

Garage al Piano Terra sito a Monte Urano, Via F.lli Cervi n. 7,

descritto al NCEU di detto Comune al Fg. 3 Particella 433 Sub. 29 Cat. C/6, classe 4, Consistenza 16 mq, Dati di Superficie Totale 18 mq., Rendita €. 38,01.

Confini: sub. 24 area di manovra condominiale, sub. 28 ***DATO OSCURATO*** prop. 1/1 su due lati, sub. 30 ***DATO OSCURATO*** prop. 1/2 e ***DATO OSCURATO*** pop. 1/2, salvo altri.

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

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

Le unità oggetto di esecuzione, fanno parte di un fabbricato residenziale, che si sviluppa su un piano Sottotrada e quattro livelli fuori terra, dove è costituito un condominio.

Il fabbricato è stato costruito con prima pratica edilizia del 1959 e successive varianti fino al 2004. La struttura è in cemento armato. Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato nel suo complesso si trova in discrete condizioni.

Si fa presente che nel fabbricato è presente scala interna e ascensore che non sono a servizio del lotto esecutato.

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

Abitazione al Piano Primo sita a Monte Urano, Via F.lli Cervi n. 9, descritta al NCEU di detto Comune al Fg. 3 Particella 433 Sub. 17 Cat. A/2, classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Totale 127 mq., Totale Escluse Aree Scoperte 123 mq., Rendita €. 436,41.

Confini: sub. 16 ***DATO OSCURATO*** prop. per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** prop. per 1/2, part. 334 ***DATO OSCURATO*** prop. per 1/1, strada comunale su due lati, salvo altri.

Il sub. 17 è costituito dall'appartamento al piano Primo.

L'appartamento ha accesso indipendente da cancelletto lato nord con scala esterna esclusiva su porzione di lastricato.

Il portone d'ingresso dell'unità abitativa è blindato, in alluminio; gli infissi esterni sono in legno con persiane in alluminio; le porte interne sono in legno. Il pavimento è in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento all'interno è suddiviso in ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, tre camere di cui una matrimoniale, un bagno con vasca. Presente anche un piccolo balcone a servizio delle due camerette.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idrico a norma, l'impianto di riscaldamento presenta caldaia esterna a metano e radiatori in ghisa. L'appartamento si presenta in buone condizioni.

L'appartamento presenta piccola difformità interna rispetto a quanto autorizzato.

Per quanto riguarda il BCNC è il sub. 12 (a tutti i sub.), ingresso.

(Allegato 3) Doc. Fot.: foto: dalla n. 4 alla n. 7.

Garage al Piano Terra sito a Monte Urano, Via F.lli Cervi n. 7, descritto al NCEU di detto Comune al Fg. 3 Particella 433 Sub. 29 Cat. C/6, classe 4, Consistenza 16 mq, Dati di Superficie Totale 18 mq., Rendita €. 38,01.

Confini: sub. 24 area di manovra condominiale, sub. 28 ***DATO OSCURATO*** prop. per 1/1 su due lati, sub. 30 ***DATO OSCURATO*** prop. per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** prop. per 1/2, salvo altri.

Il sub. 29 è costituito dal garage al piano Terra.

L'unità ha accesso carrabile da area di manovra condominiale, apertura con serranda elettrificata in alluminio. Il garage è intonacato, tinteggiato e pavimentato in gres; è presente solamente l'impianto elettrico.

L'unità esecutata, Garage, vanta diritto sul seguente bene comune non censibile identificato al foglio 3 particella 433 sub. 24 (androne di manovra).

(Allegato 3) Doc. Fot.: foto: dalla n. 8 alla n. 9.

Il Lotto si presenta:

Appartamento sub. 17 (P.1):

Abitazione mq. lordi 118,00 circa e alt. utile media interna ml. 2.80 circa.

Balcone e Lastricato mq. lordi 22,00 circa

Garage sub. 29 (P.T):

Garage mq. lordi 16,00 circa e alt. utile interna ml. 3,40 circa.

Si specifica che essendo gli immobili intestati a privati, la vendita non sarà soggetta ad IVA.

(Allegato 4) Certificati Catastali Attuali e Storici.

(Allegato 5) Planim. Catastali, Elab Planim, Elenco Sub. e Estratto di Mappa.

c) 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 sulla base di originaria pratica edilizia del 1959 e successive varianti fino all'ultimo Permesso a Costruire del 2004.

d) 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

Dagli archivi Comunali risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta del 09/04/1959 – P.E. N. 180/1959;

- Autorizzazione di Abitabilità del 04/02/1960 – P.E. N. 180/1959;
- Licenza di Costruzione prot. N. 839 del 11/09/1963 – P.E. N. 236/1963;
- Licenza di Costruzione prot. N. 524 del 15/03/1967 – P.E. N. 454/1967;
- Licenza di Costruzione prot. N. 1608 del 03/07/1973 – P.E. N. 449/1973;
- Autorizzazione agibilità del 28/03/1975 – P.E. N. 449/1973;
- Denuncia di Inizio attività prot. N. 15196 del 13/11/2001 – P.E. N. 194/2001;
- Concessione Edilizia N. 22/2002 – P.E. N. 206/2001;
- Permesso di Costruire N. 139/2004 – P.E. N. 139/2004;
- Richiesta Certificato di Agibilità pervenuta al prot. N. 1183 del 25/01/2006 – N. 2298/2006 (appartamento al Piano Primo);
- Richiesta Certificato di Agibilità pervenuta al prot. N. 15696 del 18/12/2006 – N. 2365/2006 (garage al piano terra).

L'analisi concernente la regolarità urbanistica evidenzia la mancata realizzazione di un piccolo divisorio interno all'ingresso dell'appartamento. Irregolarità sanabile con un coto complessivo di euro 4.000,00.

(Allegato 6) Lettera e Pratiche Edilizie rinvenute dagli archivi Comunali.

(Allegato 7) Stralcio PRG e Norme Tecniche di Attuative.

e) 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 in quanto tra i beni pignorati non sono presenti terreni.

f) Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di

pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari

Gli immobili oggetto di pignoramento vengono identificati:

LOTTO UNICO

Catastalmente Visura N. T289869/2023 del 12/04/2023:

Abitazione al Piano Primo sita a Monte Urano, Via F.lli Cervi n. 9, descritta al NCEU di detto Comune al Fg. 3 Particella 433 Sub. 17 Cat. A/2, classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Totale 127 mq., Totale Escluse Aree Scoperte 123 mq., Rendita €. 436,41.

Catastalmente Visura N. T290598/2023 del 12/04/2023:

Garage al Piano Terra sito a Monte Urano, Via F.lli Cervi n. 7, descritto al NCEU di detto Comune al Fg. 3 Particella 433 Sub. 29 Cat. C/6, classe 4, Consistenza 16 mq, Dati di Superficie Totale 18 mq., Rendita €. 38,01.

Atto di Pignoramento del 08/09/2021 Registro Part N. 5861 Registro Generale N. 7520:

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

unità negoziali:

- Fg. 3 Particella 433 Sub. 17 Cat. A/2;
- Fg. 3 Particella 433 Sub. 29 Cat. C/6.

per i diritti spettanti a:

DATO OSCURATO per diritti di piena proprietà di 1/2 e
DATO OSCURATO per diritti di piena proprietà di 1/2.

N.B.: Tra le Trascrizioni è indicato Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto alla conservatoria di Fermo in data 09/10/2015 al Reg. Gen. N. 6683 e Reg. Part. N. 4801 a favore ***DATO OSCURATO, contro ***DATO OSCURATO*** per l'immobile distinto catastalmente al***

Foglio 3 Particella 433 Sub. 29 (Garage) – trascrizione che non risulta cancellata.

g) 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 09/08/2021 Repertorio n. 1225/2021 le parti eseguite erano proprietarie degli immobili oggetto di esecuzione in forza di atti regolarmente trascritti. Si riporta elenco immobili e relativi atti.

LOTTO UNICO

- Fg. 3 Particella 433 Sub. 17 Cat. A/2 cl. 4, vani 6,5, P1;
- Fg. 3 Particella 433 Sub. 29 Cat. C/6 cl. 4, cons. 16 mq, PT.

Ad oggi la ditta intestataria è:

DATO OSCURATO per diritti di piena proprietà di 1/2 e
DATO OSCURATO per diritti di piena proprietà di 1/2.

Proprietà acquisita con:

Trascrizione Reg. Part. N. 4645:

Atto di Compravendita a rogito Notaio ***DATO OSCURATO***, trascritto in data 13 Settembre 2012, mediante il quale il sig. ***DATO OSCURATO*** e la sig.ra ***DATO OSCURATO***, acquistano per 1/2 ciascuno di piena proprietà l'appartamento e il garage distinti catastalmente al Comune di Monte Urano al Fg. 3 Particella 433 Sub. 17 e Sub. 29.

(Allegato 8) Copia Atto di Acquisto Notaio *DATO OSCURATO***.**

h) 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 13/09/2012**

Registro particolare n. 1032 Registro Generale n. 6813

Tipologia atto: Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo

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

Repertorio N. 15909/6577 del 12/09/2012

Unità nel Comune di Monte Urano:

Fg. 3 Particella 433 Sub. 17

Fg. 3 Particella 433 Sub. 29

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO per 1/2;

DATO OSCURATO per 1/2.

➤ **Nota del 12/10/2020**

Registro particolare n. 936 Registro Generale n. 6524

Tipologia atto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Fermo Rep. 1561 del 09/10/2020

Unità nel Comune di Monte Urano:

Fg. 3 Particella 433 Sub. 17

Fg. 3 Particella 433 Sub. 29

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO per 1/2;

DATO OSCURATO per 1/2.

Trascrizioni contro:

➤ **Nota del 08/09/2021**

Registro particolare n. 5861

Registro Generale n. 7520

Tipologia atto : Verbale di Pignoramento Immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale Fermo

Repertorio N. 1225 del 23/08/2021

Unità nel Comune di Monte Urano:

Fg. 3 Particella 433 Sub. 17

Fg. 3 Particella 433 Sub. 29

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO per 1/2;

DATO OSCURATO per 1/2.

➤ **Nota del 09/10/2015**

Registro particolare n. 4801

Registro Generale n. 6683

Tipologia atto : Verbale di Pignoramento Immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale Fermo

Repertorio N. 2111/2015

Unità nel Comune di Monte Urano:

Fg. 3 Particella 433 Sub. 29

A Favore:

DATO OSCURATO per 1/1.

Contro:

DATO OSCURATO per 1/1.

Trascrizioni a favore:

➤ **Nota del 13/09/2012**

Registro particolare n. 4645

Registro Generale n. 6812

Tipologia atto : Atto tra vivi - Compravendita

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

Repertorio N. 15908/6576 del 12/09/2012

Unità nel Comune di Monte Urano:

Fg. 3 Particella 433 Sub. 17

Fg. 3 Particella 433 Sub. 29

DATO OSCURATO per 1/2;

DATO OSCURATO per 1/2.

Contro:

DATO OSCURATO per 1/1.

(Allegato 9) Elenco sintetico delle formalità e Note.

i) 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 agli immobili 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 2022 secondo semestre per le abitazioni civile stato conservativo normale un valore di mercato al mq compreso tra un range di € 800-1.100.

Nella valutazione finale, rispetto agli stessi valori OMI, si è considerato lo stato manutentivo attuale dell'appartamento.

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

Il Lotto si presenta:

Appartamento sub. 17 (P.1):

Abitazione mq. lordi 118,00 circa a €/mq 900,00= €. 106.200,00.

Balcone e Lastricato mq. lordi 22,00 circa a €/mq 225,00= €. 4.950,00.

Garage sub. 29 (P.T):

Garage mq. lordi 16,00 circa a €/mq 450,00= €. 7.200 ,00.

A detrarre le spese di Sanatoria € 4.000,00

= € 114.350,00 (centoquattordicimilatrecentocinquanta/00)

l) 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

Abitazione al Piano Primo sita a Monte Urano, Via F.lli Cervi n. 9, descritta al NCEU di detto Comune al Fg. 3 Particella 433 Sub. 17 Cat. A/2, classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Totale 127 mq., Totale Escluse Aree Scoperte 123 mq., Rendita €. 436,41.

Confini: sub. 16 ***DATO OSCURATO*** prop. per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** prop. per 1/2, part. 334 ***DATO OSCURATO*** prop. 1/1, strada comunale su due lati, salvo altri.

Garage al Piano Terra sito a Monte Urano, Via F.lli Cervi n. 7, descritto al NCEU di detto Comune al Fg. 3 Particella 433 Sub. 29 Cat. C/6, classe 4, Consistenza 16 mq, Dati di Superficie Totale 18 mq., Rendita €. 38,01.

Confini: sub. 24 area di manovra condominiale, sub. 28 ***DATO OSCURATO*** prop. per 1/1 su due lati, sub. 30 ***DATO OSCURATO*** prop. per 1/2 e ***DATO OSCURATO*** prop. per 1/2, salvo altri.

VALORE del LOTTO UNICO

Il Lotto si presenta:

Appartamento sub. 17 (P.1):

Abitazione mq. lordi 118,00 circa.

Balcone e Lastricato mq. lordi 22,00 circa

Garage sub. 29 (P.T):

Garage mq. lordi 16,00 circa.

A detrarre le spese di Sanatoria € 4.000,00

= € 114.350,00 (centoquattordicimilatrecentocinquanta/00)

m) 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.....

Dall'indagine effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Comunali e in base a quanto emerso durante il sopralluogo, nell'unità abitativa identificata con il sub. 17, risultano residenti i sig.ri: ***DATO OSCURATO*** (proprietario), ***DATO OSCURATO*** (proprietaria), ***DATO OSCURATO*** (figlia), ***DATO OSCURATO*** (figlio), ***DATO OSCURATO*** (figlia), come da Certificato di Residenza.

Si fa presente che risulta costituito un condominio; si allega mail dell'amministratore con la tabella dei millesimi.

L'amministratore dichiara l'assenza lavori straordinari deliberati e che gli oneri condominiali (assicurazione e luce) risultano regolarmente pagati. Per le vie brevi l'amministratore indica come spese annuali di gestione la somma di euro 142,00.

(Allegato 10) Certificato Agenzia delle Entrate.

(Allegato 11) Certificato di Residenza e Stato di Famiglia.

(Allegato 12) Lettera Amministratore Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali.

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

In seguito a verifica nei competenti uffici, si evidenzia che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

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

Porto San Giorgio, li

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

**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 93/2021**

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Estratto atto di matrimonio;
3. Documentazione fotografica;
4. Certificati Catastali Attuali e Storici;
5. Planimetrie Catastali, Elab. Plan., Elenco Sub. e Estratto di Mappa;
6. Lettera e Pratiche Edilizie rinvenute dagli archivi Comunali;
7. Stralcio PRG e Norme Tecniche Attuative;
8. Copia Atto di Divisione Notaio ***DATO OSCURATO***;
9. Elenco Sintetico Formalità e Note;
10. Certificato Agenzia delle Entrate;
11. Certificato di Residenza e Stato di Famiglia;
12. Lettera Amministratore, Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali;
13. Attestazione invio copie della Perizia ai creditori e ai debitori;
14. Descrizione separata del Lotto;
15. Versione perizia di stima con protezione dati personali;
16. Check List;
17. Foglio Riassuntivo Beni Periziati.

Porto San Giorgio, li

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