

- TRIBUNALE DI FERMO -

STIMA DI BENI IMMOBILI nell'Esecuzione Immobiliare n. 13/2025

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXX

CTU: Geom. EMANUELA FAGIANI

*Geom. Emanuela Fagiani - Via Leonardo Da Vinci 2 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*



PREMESSA:

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano con ordinanza del 09/04/2025 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, esperto estimatore.

Il giorno 10/04/2025 la scrivente ha prestato il giuramento di rito, impegnandosi a rispondere, tramite elaborato peritale, ai seguenti quesiti:

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, 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;

b. 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;

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;

d. 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 Leonardo Da Vinci 2 - 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;

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

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 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;

g. 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 regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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, 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;

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 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;

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;

m. 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;

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

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

p. 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;

q. 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;

r. 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



RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 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, 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'oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato che si estende da cielo a terra destinato a civile abitazione, sito nel centro storico di Massa Fermana in XXXXXXXXXXXX 16.

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 ABITAZIONE sita in Massa Fermana in XXXXXXXXXXXX 16, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 7 particella 109/110 sub 4, in Categoria A/4, classe U, vani 9.5, p.S1-T-S2-1, dati superficie totale 190 mq, totale escluse aree scoperte 181 mq, rendita € 255,13.

CONFINI:

fabbricato censito al NCEU al fg. 7 plla 338, fabbricato censito al NCEU al fg. 7 plla 133, XXXXXXXXXXXX

DESCRIZIONE:

E' un fabbricato da cielo a terra che si estende per 3 piani fuori terra più due sottostrada collegati tra di loro da una scala interna.

Il piano terra è composto da 3 locali: una cucina, un soggiorno e un locale pluriuso.

Completa la disposizione, un balcone che si affaccia verso sud.

Il piano primo è composto da 5 locali: 3 camera, un bagno e un disimpegno.

Completano la disposizione due balconi che si affacciano verso sud.

Dal piano primo parte la scala che porta al terrazzo, sito al piano secondo e che si estende per tutto il piano.

Il piano primo sottostrada è composto da 4 locali tutti adibiti a legnaia. Il piano secondo sottostrada è inagibile.

I pavimenti sono in graniglia e in grès ceramico di colore chiaro, le pareti sono



tinteggiate di colore bianco e beige, la piano primo è presente della carta da parati, nelle porte interne sono di legno chiaro, gli infissi sono in legno, il portoncino d'ingresso è in legno. Nel bagno è presente un rivestimento di colore bianco e una pavimentazione di colore azzurro.

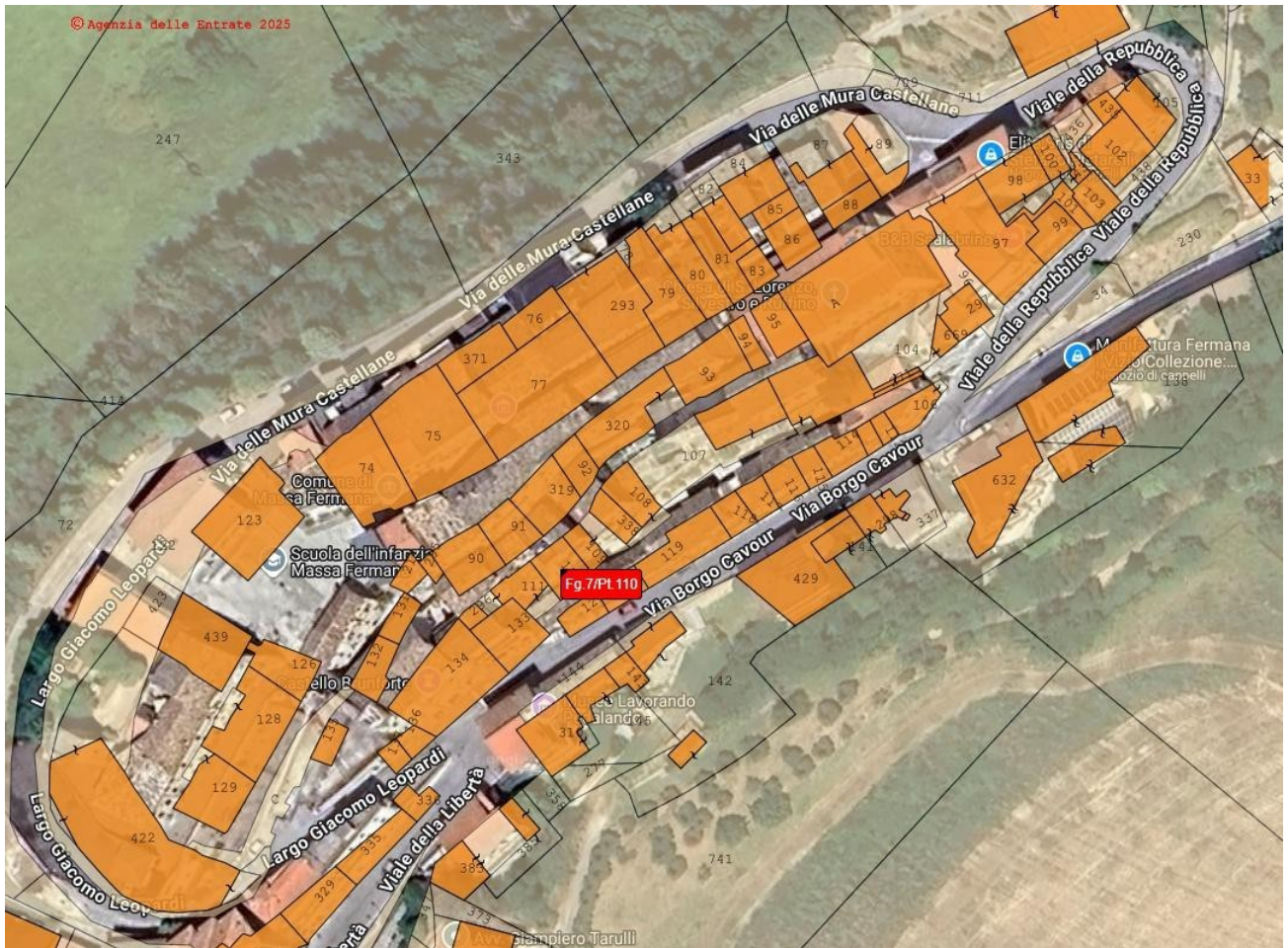
L'immobile, a parte il piano terra, necessita di lavori di ristrutturazione soprattutto per quanto riguarda il piano sottostada secondo e il piano primo.



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

- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.





Quesito b)

Sommara 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 soggetta ad IVA.



Quesito 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 è stato costruito in data anteriore al 02/09/1967.

Quesito d)

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;

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Comune di Massa Fermana, non sono presenti pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile.

Non essendo presenti pratiche edilizie, l'ultimo stato legittimo è quello desumibile dalla planimetria catastale. Al piano terra, il divisorio che divide la sala in due locali risulta essere stato demolito. Questo comporta la presentazione di una cila edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001, e il pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00. Si quantifica la spesa totale in € 2.000,00 comprensiva di pratica e sanzione.



Quesito e)

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 in quanto la corte dell'immobile è inferiore a 5000 mq.

Quesito 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 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 Massa Fermana al foglio di mappa 7 particella 109/110 sub. 4.

La planimetria depositata agli atti non risulta conforme allo stato dei luoghi. Al piano terra, il divisorio che divide la sala in due locali risulta essere stato demolito.

L'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Quesito g)

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 regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in



porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

L'immobile risulta pervenuto all'attuale proprietà in seguito ad Atto di compravendita del 12/04/2007 Pubblico Ufficiale Rossi Alfonso, repertorio n. 211822

Quesito 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, 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 17/04/2007 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 4174. Pubblico Ufficiale Rossi Alfonso repertorio 211822/27191 del 12/04/2007. Atto tra vivi - compravendita. Immobili siti in Massa Fermana;

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2007 - Registro Particolare 972 Registro Generale 4175. Pubblico ufficiale Rossi Alfonso repertorio 211823/27192 del 12/04/2007. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Immobili siti in Massa Fermana.

Trascrizioni di pignoramenti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2015 - Registro Particolare 2794 Registro Generale 3864. Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario repertorio 1191 del 20/05/2015. Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/2025 - Registro Particolare 919 Registro Generale 1360. Pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Fermo repertorio 102 del 29/01/2025. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.



Quesito 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 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

L'immobile è stato valutato 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.

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 proceduto all'individuazione del livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Montappone (FM), VIA DANTE ALIGHIERI 000013, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 5 mapp. 213 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 163,88 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di



44.000,00 €, ubicato nel comune di Montappone (FM), VIA S. GIORGIO , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 4 mapp. 491 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 156,25 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2021 al prezzo di 65.000,00 €, ubicato nel comune di Monte Vidon Corrado (FM), VIA PIAVE 000002, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 194 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 214,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<i>Data DAT</i>	<i>04/2021</i>	<i>04/2021</i>	<i>03/2021</i>
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	<i>50.000,00</i>	<i>44.000,00</i>	<i>65.000,00</i>
<i>Sup.Cat.Tot. SUP (mq)</i>	<i>163,88</i>	<i>156,25</i>	<i>214,00</i>
<i>pMED (€/mq)</i>	<i>305,10</i>	<i>281,60</i>	<i>303,74</i>

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 297,68$$

Arrotondabile ad € 300

Comune di Massa Fermana foglio 7 p.lla 109/110 sub 4

Abitazione sita al piano seminterrato primo, secondo, piani terra, primo con terrazzo al piano secondo

Piano Terra Superficie lorda 65.44 mq



Piano Primo Superficie lorda 65.44 mq

Valore di mercato al mq: 300,00 €

(65.44 + 65.44) mq x 300,00 €/mq = 39.264,00 €

Piano Primo sottostrada

Superficie lorda 65.44 mq

Valore di mercato al mq: € 300,00 x 80% = 150,00 €

65.44 mq x 240,00 €/mq = 15.705,60 €

Balconi piano terra e primo

Superficie lorda 10.29 mq

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

10.29 mq x (300,00 x 25%) = **771,75 €**

Terrazzo al piano secondo

Superficie lorda 20.90 mq

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

20.90 mq x (300,00 x 25%) = **1.567,50 €**

TOTALE VALORE ABITAZIONE € 57.308,85 arrotondato a € 57.000,00

detratto cila edilizia art 6 bis DPR 380/2001 pari a € 2.000,00 = € 55.000,00

Quesito 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.

Si ritiene di procedere alla valutazione in un unico lotto

Quesito m)

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

Geom. Emanuela Fagiani - Via Leonardo Da Vinci 2 - 63833 Montegiorgio (FM)

cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440



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 dal Sig. XXXXXXXXXXXX unitamente alla moglie e ai tre figli minorenni.

Quesito n)

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.



TRIBUNALE DI FERMO

Avviso di vendita di immobili all'incanto

Esecuzione immobiliare n. 13/2025 promossa da **XXXXXXXXXX**

contro **XXXXXXXXXX**

Diritti di piena proprietà su UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE sita in Massa Fermana in **XXXXXXXXXX** 16, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 7 particella 109/110 sub 4, in Categoria A/4, classe U, vani 9.5, p.S1-T- S2 1, dati superficie totale 190 mq, totale escluse aree scoperte 181 mq, rendita € 255,13.

CONFINI:

fabbricato censito al NCEU al fg. 7 plla 338, fabbricato censito al NCEU al fg. 7 plla 133, **XXXXXXXXXX**

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 55.000,00

