

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 63/2024

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Milena Palmisano

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

contro: *DATO OSCURATO***.**

PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione**, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 63/2024, in accoglimento della richiesta del pignorante ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, ha incaricato in data 05/09/2024 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 30 Ottobre 2024 alle ore 11:00, hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo presso l'unità oggetto di esecuzione sita a Monte Urano (FM) in C.da Tenna n. 49/B. Sul posto erano presenti la sottoscritta CTU, la sig.ra ***DATO OSCURATO***, in qualità di figlia degli esecutati nonché residente nello stesso immobile e l'avv.to ***DATO OSCURATO*** in qualità di custode. 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, dalla sig.ra ***DATO OSCURATO*** 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
.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 dell'immobile. La certificazione delle trascrizioni risale

sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto nel 1980 antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2024. 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 degli esecutati il CTU ha provveduto ad effettuare la domanda al Comune di Monte Urano. I Sig.ri ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** risultano coniugati in data 28/08/1971 in regime di comunione legale dei beni.

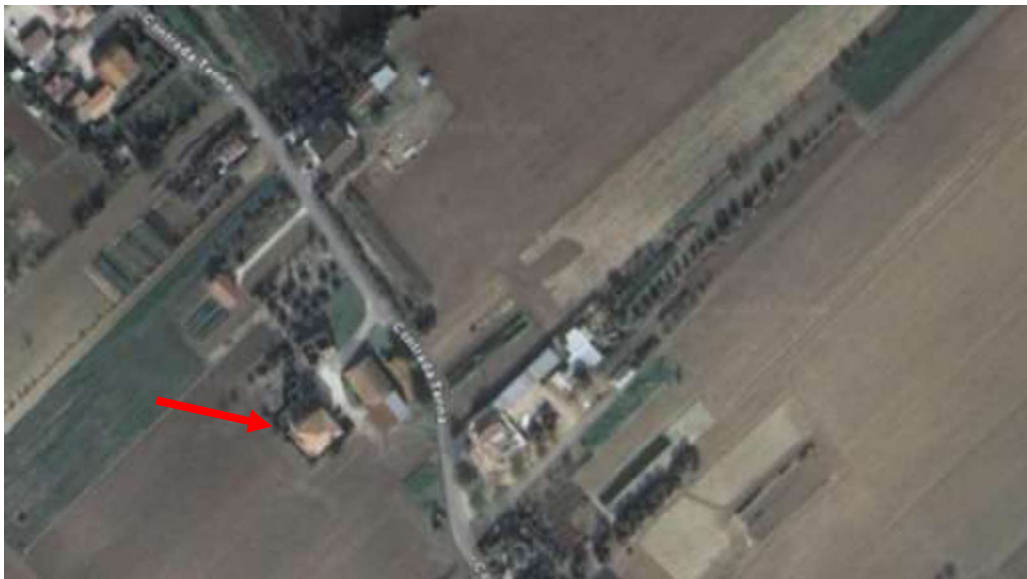
(Allegato 2) Certificato di Residenza e Estratto Atto Matrimonio del Comune di Monte Urano.

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

Abitazione, descritta al NCEU del Comune di Monte Urano, in C.da Tenna n. 49/B, Piano 1°, al **Foglio 19 Particella 142 Sub 2** (Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 312,46, Dati di Superficie Totale 148 mq, Totale escluse aree Scoperte 144 mq): ***DATO OSCURATO*** prop. 1/2 e ***DATO OSCURATO*** prop. 1/2. Esecutati coniugati in regime di comunione di beni.



Confini: parti comuni (BCNC sub. 3), ed altri.

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

L'unità esecutata fa parte di un fabbricato residenziale costituito da due unità abitative, un deposito e una soffitta, che si sviluppa oltre che al piano

seminterrato, terra, primo e secondo. L'unità eseguita è sita nel Comune di Monte Urano (FM) C.da Tenna n. 49/B. L'immobile di cui fa parte la stessa trovasi sul foglio 19 particella 142, tale particella risulta come unità interclusa rispetto alla viabilità pubblica (Contrada Tenna). L'accesso che porta dall'immobile alla strada pubblica avviene attraverso una stradina brecciata che attraversa il foglio 19 particella 2 ; per cui risulta necessario prevedere una servitù di passaggio a favore dell'unità eseguita e gravante sul foglio 19 particella 2.

Il lotto confina su tutti i lati con le proprietà della stessa eseguita.

Lo stabile è stato realizzato con prima Licenza del 1968, successivamente, nel 2008/2009, l'unità oggetto di pignoramento è stata internamente ristrutturata con rifacimento dei pavimenti e del bagno come da pratica edilizia. Gli impianti elettrico e di riscaldamento a terra, in considerazione delle loro caratteristiche, hanno una vetustà ridotta seppur il loro rinnovamento non sia citato in nessuna pratica edilizia.

Il fabbricato ha struttura in c.a.. Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate. Lo stato manutentivo dell'esterno dell'immobile non è in buone condizioni, infatti lo stabile necessita di lavori di manutenzione e risanamento delle facciate e dei balconi.

Il bene comune non censibile è costituito dalla corte e dalla scala interna, comune a tutti i sub. La corte è costituita da marciapiede in cemento non pavimentato e da giardino che circonda l'immobile.

L'unità eseguita ha accesso autonomo con scala esterna, che immette sulle scale interne (BCNC) e da cui si accede al portone dell'unità eseguita.

Il portone esterno è in alluminio e vetro, mentre il portone di ingresso all'abitazione è in legno. La scala esterna è in ferro, rivestita in granito mentre la scala interna è in marmo con ringhiera in legno.

L'immobile è sprovvisto di ascensore.

Si fa presente che non è stato costituito un condominio.

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

LOTTO UNICO

Abitazione, descritta al NCEU del Comune di Monte Urano, in C.da Tenna n. 49/B, Piano 1°, al **Foglio 19 Particella 142 Sub 2** (Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 312,46, Dati di Superficie Totale 148 mq, Totale escluse aree Scoperte 144 mq): ***DATO OSCURATO*** prop. 1/2 e ***DATO OSCURATO*** prop. 1/2.

Confini: parti comuni (BCNC sub. 3), ed altri.

Estratto di Mappa



Planimetria Catastale



Il Lotto si presenta:

Appartamento sub. 2 P.1°:

Abitazione mq. lordi 126,00 ca.

Balconi mq. lordi 12,00 ca.

L'unità eseguita è costituita da una unità abitativa al primo piano accessibile direttamente con una scala esterna all'interno della corte BCNC a tutti i sub. Dalla scala esterna esclusiva, si accede a quella interna, condominiale per poi raggiungere l'unità al piano primo.

L'appartamento all'interno è suddiviso: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, tre camere grandi e bagno con vasca.

Il portone di ingresso esterno è in alluminio con vetro superiore; le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con serrandine e zanzariere in pvc. Il pavimento è in gres porcellanato, uguale in tutte le stanze tranne che nel bagno in cui cambia colore. L'appartamento ha caldaia a metano posizionata all'esterno, accessibile dal balcone, con

riscaldamento a terra; inoltre sono presenti i condizionatori zona giorno e zona notte. L'impianto elettrico e quello idrico sono a norma.

Il balcone, si sviluppa sul perimetro del soggiorno ovvero ad angolo.

L'appartamento si presenta in ottimo stato manutentivo, tranne che per l'esterno ovvero balcone e facciate.

(Allegato 3) Doc. Fot. Interne: foto: dalla n. 3 alla n. 6.

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.

Attestazione prestazione energetica non pervenuta dalla documentazione acquisita.

(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'unità, dove è ubicato il LOTTO, risulta edificata con prima Licenza di Costruzione del 14/02/1968 (concessione rilasciata ai sig.ri ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***).

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.

L'Ufficio Urbanistica del comune di Monte Urano ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione N. 619/67 per “Costruzione casa colonica” Prot. N. 3144/67 del 14/02/1968;
- Domanda per Agibilità del 17/09/1969;
- Domanda per condono L. 47/85 Protocollo N. 285 del 24/03/1986 (sospesa per mancanza di integrazione) – tale domanda fornitami dal Comune riguarda unità non residenziale presentata dal Sig. ***DATO OSCURATO*** – all'epoca non più proprietario dell'immobile eseguito - quindi non associabile come pratica all'unità eseguita;
- Autorizzazione Edilizia per “Lavori di Manutenzione Straordinaria sostituzione serrandine e infissi” N. 24 Pratica Edilizia N. 105/94 Prot. N. 7928 del 15/06/1994;
- Denuncia di Inizio Attività prot. N.12833 del 08/10/2008 P.E N. 116/2008 per “Realizzazione scala esterna e rifacimento pavimentazioni interne e bagno al piano 1°”.

Da una verifica effettuata tra lo stato attuale dell'immobile e le pratiche edilizie rinvenute dagli archivi comunali, l'unità eseguita risulta in regola con quanto autorizzato tuttavia si specifica che la planimetria catastale nonché l'elaborato planimetrico necessitano di aggiornamento.

Dall'analisi dello stato dei luoghi risultano effettuate migliorie come i riscaldamenti a terra, non risultanti da pratiche edilizie, e in considerazione del rifacimento di parte dell'impianto idrico con la ristrutturazione del bagno, risulta necessaria la richiesta di una nuova agibilità.

(Allegato 6) (A-D) Pratiche Edilizie rinvenute dagli archivi Comunali di Monte Urano.

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 in quanto tra i beni non ci sono terreni.

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

Catastalmente Visura N. T257633/2024 del 08/10/2024:

Abitazione, descritta al NCEU del Comune di Monte Urano, in C.da Tenna n. 49/B, Piano 1°, al **Foglio 19 Particella 142 Sub 2** (Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 312,46, Dati di Superficie Totale 148 mq, Totale escluse aree Scoperte 144 mq): *****DATO OSCURATO***** prop. 1/2 e *****DATO OSCURATO***** prop. 1/2.

Atto di Pignoramento del 17/05/2024 Registro Part N. 3409 Registro Gen. N. 4556:

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

unità negoziale:

- Foglio 19 Particella 142 Sub 2, piano 1°, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 312,46 in Monte Urano C.da Tenna n. 49/B;

per i diritti spettanti a:

DATO OSCURATO per diritti di proprietà di 1/2;

DATO OSCURATO per diritti di proprietà di 1/2.

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 29/04/2024 gli eseguiti erano proprietari dell'immobile oggetto di esecuzione in forza di atti regolarmente trascritti. Si riportano i dati dell'immobile e relativi atti.

LOTTO UNICO

Abitazione, descritta al NCEU del Comune di Monte Urano, in C.da Tenna n. 49/B, Piano 1°, al **Foglio 19 Particella 142 Sub 2** (Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 312,46, Dati di Superficie Totale 148 mq, Totale escluse aree Scoperte 144 mq):

Ad oggi la ditta intestataria è:

- ***DATO OSCURATO*** per diritti di proprietà di 1/2;
- ***DATO OSCURATO*** per diritti di proprietà di 1/2.

Proprietà acquisita con:

Trascrizione Reg. Part. N. 4465 Reg Gen. N. 5760:

Atto di compravendita del 26/09/1980, mediante il quale il sig. ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, acquistano per diritti di piena proprietà per 1/2 ciascuno dal sig. ***DATO OSCURATO*** prop. per 1/1;

mentre la sig.ra ***DATO OSCURATO*** (ndr ad oggi deceduta), acquista l'usufrutto vitalizio per 1/3, porzione di casa colonica costituita dall'intero piano primo consistente in un alloggio.....descritto catastalmente al foglio 19 con la particella 142 sub. 2....

(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 15/01/2016**

Registro particolare n. 30

Registro Generale n. 257

Tipologia atto: Ipoteca Volontaria – derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

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

Unità nel Comune di Monte Urano:

Foglio 19 Particella 142 Sub. 2.

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO per diritti di proprietà di 1/2;

DATO OSCURATO per diritti di proprietà di 1/2.

Trascrizioni contro:

➤ **Nota del 17/05/2024**

Registro particolare n. 3409

Registro Generale n. 4556

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

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Fermo

Repertorio N. 680/2024 del 29/04/2024

A Favore:

DATO OSCURATO.

Contro:

DATO OSCURATO per diritti di proprietà di 1/2;

DATO OSCURATO per diritti di proprietà di 1/2.

(Allegato 8) Elenco sintetico delle Formalità.

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 – in corso di attenuazione – 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 2024 primo semestre per le abitazioni civili stato conservativo normale un valore di mercato al mq compreso tra un range di € 700-1.000.

Nella valutazione finale, rispetto agli stessi valori OMI, si è considerato sia lo stato manutentivo attuale dell'appartamento esecutato oggetto di ristrutturazione straordinaria nel 2008, sia lo stato manutentivo dell'immobile in cui è sito che necessita di lavori straordinari alle facciate e lavori urgenti ai balconi.

Inoltre nella valutazione si è tenuto conto di fattori logistici di vicinanza al centro del paese, al capoluogo di provincia e alla zona di Campiglione, ricca di attività commerciali.

Dal valore è stato dedotto il costo necessario per la redazione dell'APE, per l'aggiornamento catastale per la scala esterna e la richiesta dell'agibilità.

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. 2 piano 1

Abitazione mq. lordi 126,00 ca. a €/mq 900,00= €. 113.400,00.

Balconi mq. lordi 12,00 ca. a €/mq 225,00= €. 2.700,00.

Detrarre Spese Ape= €.200,00.

Detrarre Spese Aggiornamento catastale e richiesta agibilità = €.1.200,00

= €. 114.700,00 (centoquattordicimilasettecento/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 la quota di proprietà degli esecutati è 1/2 ciascuno.

LOTTO UNICO

Abitazione, descritta al NCEU del Comune di Monte Urano, in C.da Tenna n. 49/B, Piano 1°, al **Foglio 19 Particella 142 Sub 2** (Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 312,46, Dati di Superficie Totale 148 mq, Totale escluse aree Scoperte 144 mq): *****DATO OSCURATO***** prop. 1/2 e *****DATO OSCURATO***** prop. 1/2.

Confini: parti comuni (BCNC sub. 3), ed altri.

Il Lotto si presenta:

Appartamento sub. 2 piano 1

Abitazione mq. lordi 126,00 ca. a €/mq 900,00= €. 113.400,00.

Balconi mq. lordi 12,00 ca. a €/mq 225,00= €. 2.700,00.

Detrarre Spese Ape= €.200,00.

Detrarre Spese Aggiornamento catastale e richiesta agibilità = €.1.200,00

= €. 114.700,00 (centoquattordicimilasettecento/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 e dall'Ufficio Anagrafe, nell'immobile oggetto di pignoramento sito a Monte Urano in C.da Tenna n. 49/B, risultano residenti il Sig. ***DATO OSCURATO***, con la sua famiglia ovvero: Sig.ra ***DATO OSCURATO*** (figlia dei proprietari dell'immobile) e ***DATO OSCURATO***. Si specifica che è stata effettuata domanda all'Agenzia delle Entrate per verificare se sussistano contratti di locazione e/o comodato d'uso per l'immobile esecutato ma ad oggi non vi è stata risposta in merito, nonostante sollecito/reclamo inviato. Sarà cura della sottoscritta provvedere all'integrazione dell'informazione al ricevimento della comunicazione dell'Agenzia delle Entrate.

(Allegato 9) Certificato di Residenza e Famiglia dei residenti nell'immobile.

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 Milena Palmisano, per eventuali chiarimenti.

Porto San Giorgio, li

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