

- TRIBUNALE DI FERMO -

STIMA DI BENI IMMOBILI nell'Esecuzione Immobiliare n. 38/2022

PROMOSSA DA

**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (SUB-MANDATARIA DI SPRING
SPV S.R.L.)**

CONTRO

DATO OSCURATO

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 Milena Palmisano con ordinanza del 31/03/2023 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 04/04/2023 a 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 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;

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 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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 alleghi 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

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



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 presso 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

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



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 una unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita all'interno di un fabbricato a Porto Sant'Elpidio, in Via Ungheria, facente parte dell'eredità giacente del De Cuius DATO OSCURATO. Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento è composto da 26 unità immobiliari: 11 abitazioni distribuite ai piani terra, primo, secondo, terzo, 11 rimesse site al piano seminterrato, 1 area urbana di mq 49 al piano terra e 3 beni comuni non censibili. Il fabbricato si trova in zona molto urbanizzata, nelle immediate vicinanze del Mare Adriatico e della Strada Statale SS 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. sono i seguente:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE sita in Porto Sant'Elpidio in Via Ungheria 1, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 4 particella 887 sub 25, in Categoria A/2, classe 2, vani 4 vani, p.2, dati superficie 61 mq, totale aree scoperte 55 mq, rendita € 247,90.

CONFINI:

scala condominiale, prospetto fabbricato, u.i. distinta al fg. 4 plla 887 sub 24 (altra proprietà), prospetto fabbricato.

DESCRIZIONE:

E' sita al piano secondo di fabbricato dotato di ascensore.

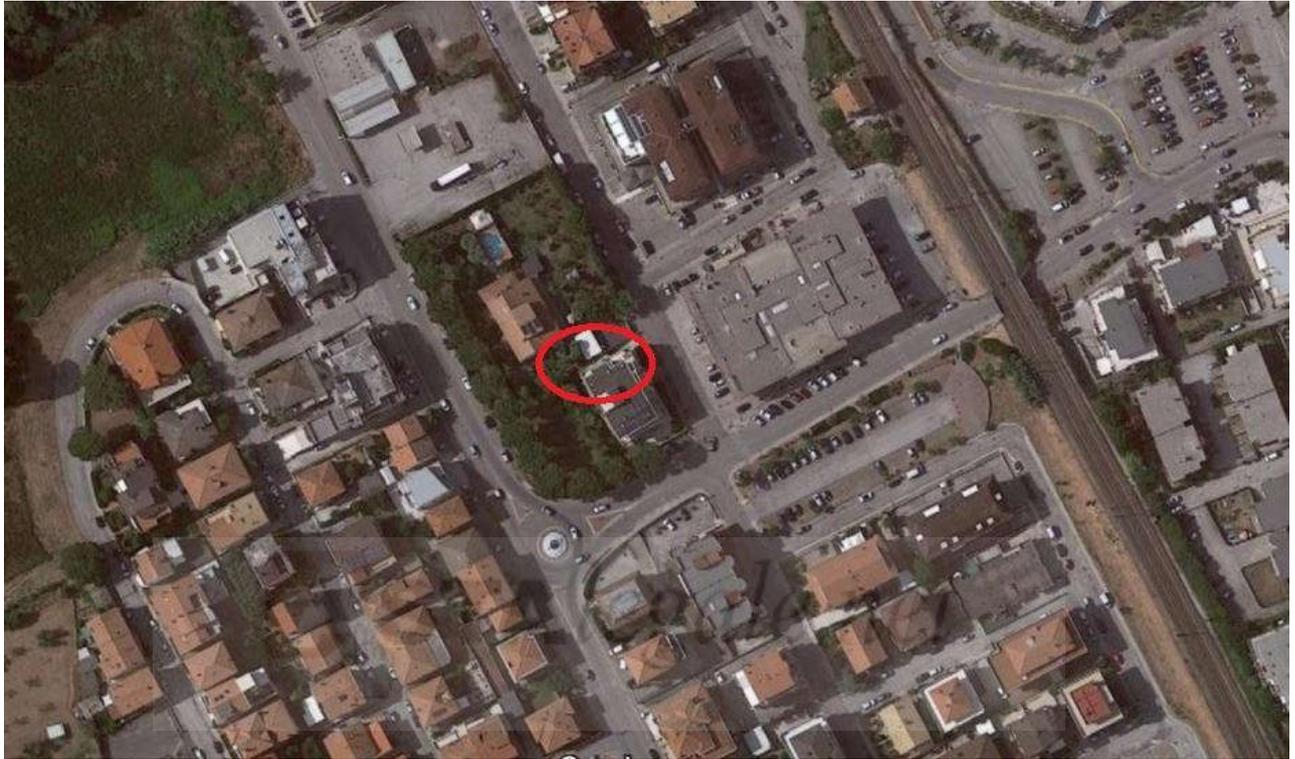
È composta da un cinque locali: un open space soggiorno con retro cucina, un disimpegno, due camere e un bagno. Completano l'abitazione due balconi che si affacciano rispettivamente sul prospetto nord e ovest del fabbricato.

Il pavimento è in parquèt di colore scuro, le pareti sono tinteggiate di colore bianco, le porte interne sono di legno bianco, gli infissi sono in pvc, il portoncino d'ingresso è

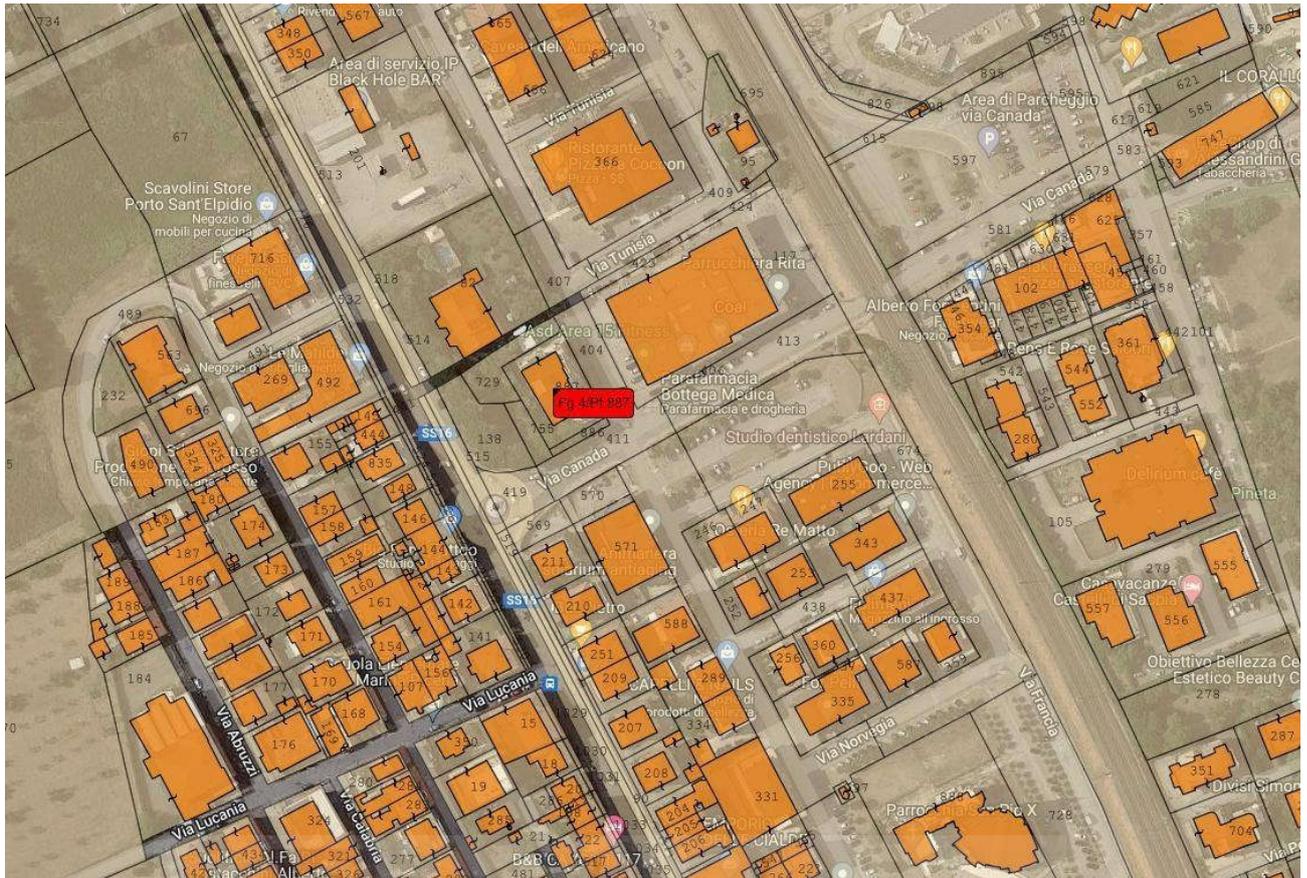
in legno blindato. Nel bagno è presente un rivestimento di colore bianco e grigio. E' dotata di impianto fotovoltaico.

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

- DATO OSCURATO



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



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 in quanto l'esecutato è soggetto privato.

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 posteriore al 02/09/1967.

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

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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni 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 Porto Sant'Elpidio, l'immobile è stato costruito in forza ai seguenti atti autorizzati:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 2307 del 03/09/2004: Modifiche ai prospetti non valutabili in termini di superficie o di volume e costruzione scala esterna;
- Permesso di costruire n. 1129 rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio il 17/10/2008: ristrutturazione fabbricato residenziale e realizzazione autorimesse;
- Permesso di costruire n. 1838 del 13/06/2012 rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio il 13/06/2012: Demolizione e ricostruzione di un fabbricato con ampliamento ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 22/09 Piano Casa;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 1997 rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio il 09/05/2013: Regolarizzazione difformità al piano interrato;
- Permesso di costruire n. 2013 rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 18/06/2013: Varianti in corso d'opera del fabbricato in fase di esecuzione autorizzato con PDC n. 1838 del 13/06/2012;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 2267 rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 24/12/2014: Regolarizzazione varianti apportate al fabbricato interessato da lavori di ricostruzione e ampliamento ai sensi della LR. 22/2009,

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

autorizzati con PDC 1838/2012 e 2013/2013;

- Comunicazione di fine lavori e richiesta abitabilità prot. 150 del 05/01/2015;

- Cila edilizia prot. 26755 del 28/07/2016: impianto fotovoltaico;

- Cila edilizia prot. 34932 del 13/07/2021: Manutenzione straordinaria di copertura.

L'immobile risulta conforme a quanto depositato nell'ultima pratica edilizia (Permesso di costruire in sanatoria n. 2267 rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 24/12/2014).

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 ostantive.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio di mappa 4 particella 887 sub. 25.

La planimetria depositata agli atti è conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile risulta intestato a:

- DATO OSCURATO. Il sig. DATO OSCURATO risulta deceduto a Fermo in data 17/01/2017. Stando a quanto comunicato dal curatore dell'eredità Avv. Sabina Sagripanti è stata depositata la denuncia di successione di morte che è in attesa di approvazione.

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

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 risulta essere la seguente:

- DATO OSCURATO.

L'immobile risulta pervenuto all'attuale proprietà in seguito ad Atto di compravendita del 18/02/2015 Pubblico Ufficiale Mori Alessandro con sede in Fermo repertorio n. 19304 .



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

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2015 - Registro Particolare 149 Registro Generale 1195 Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 19305/8219 del 18/02/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)
SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 09/10/2015 - Registro Particolare 1079 Registro Generale 6682, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 683 del 24/01/2007,

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



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI DIVORZIO

Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)

SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2016 - Registro Particolare 168 Registro Generale 1009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 132/2016 del 21/01/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)

SOGGETTO DEBITORE

Trascrizioni di pignoramenti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2022 - Registro Particolare 2727 Registro Generale 3664 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 565 del 01/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)

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.

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

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati presi come riferimento la norma

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

ASTAlegale.net

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 Porto Sant'Elpidio foglio 4 p.lla 887 sub 25

Abitazione sita al piano secondo

Superficie lorda 54.50 mq

Valore di mercato al mq: 2.400,00 €

54.50 mq x 2.400,00 €/mq = 130.800,00 €

Balcone sito al piano secondo

Superficie lorda 14.29+6.06 mq = 20.35 mq

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

20.35 mq x (2.400,00 x 25%) = **12.210,00 €**

TOTALE VALORE ABITAZIONE € 143.010,00

Stando a quanto comunicato dall'amministratore di condominio Dott. Raffaeli Alberto il signor DATO OSCURATO il signor DATO OSCURATO ha un debito verso il condominio di € 1.112,32 riferite agli anni 2021, 2022 e 2023.

Il valore da porre a base d'asta è di € 141.897,68 arrotondato a **€ 141.900,00**

Quesito I)

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

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



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 alleggi 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.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta vuoto. Stando a quanto comunicato dall'amministratore di condominio Dott. XXX, il signor DATO OSCURATO ha un debito verso il condominio di € 1.112,32 riferite agli anni 2021, 2022 e 2023. .

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. 38/2022 promossa da **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (SUB-MANDATARIA DI SPRING SPV S.R.L.)**

contro **EREDITA' GIACENTE DATO OSCURATO**

Diritti di piena proprietà su unità immobiliari sita in Porto Sant'Elpidio in Via Ungheria 1, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 4 particella 887 sub 25, in Categoria A/2, classe 2, vani 4 vani, p.2, dati superficie 61 mq, totale aree scoperte 55 mq, rendita € 247,90.

CONFINI:

scala condominiale, prospetto fabbricato, u.i. distinta al fg. 4 plla 887 sub 24 (altra proprietà), prospetto fabbricato.

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 141.900,00

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