

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

- omissis -

-RELAZIONE DEL C.T.U - omissis -

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. - omissis -

promossa da: - omissis -.

contro: - omissis -

PREMESSA:

Il **Giudice** - omissis -, in accoglimento della richiesta del pignorante - omissis -, contro - omissis -, ha incaricato in data 17/10/2023 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 18 Dicembre 2023 alle ore 17:35, hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo presso le unità oggetto di esecuzione site a Campofilone in Via XX Settembre (per entrambi gli immobili in visura non vengono indicati i numeri civici che sono: per l'appartamento sub. 7 è il n. 46, mentre per il garage sub. 22 il è n. 48). Sul posto erano presenti la sottoscritta CTU e il Sig. - omissis -, in qualità di conduttore residente. 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 e dal Sig. - omissis -.

(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. Giulia Messina Vitrano, 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 derivativo trascritto nel 1979 antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2023. 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 - omissis - (FM). La Sig.ra - omissis - e il sig. - omissis - si sono sposati nel Comune di - omissis - in regime di - OMISSIS-.

(Allegato 2) Certificato di Residenza debitori e Estratto Atto Matrimonio.

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, ...;

Le unità oggetto di esecuzione sono costituite da:

LOTTO UNICO PROPRIETA' PER 1/2

Abitazione, descritto al NCEU del Comune di Campofilone, in Via XX Settembre snc, Piano 2°, al **Foglio 5 Particella 383 Sub. 7** (Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale € 158,04, Dati di Superficie Totale 83 mq, Totale escluse aree Scoperte 80 mq): - omissis -



Confini: parti comuni (BCNC), prop. - omissis -1/2, strada pubblica, prop. - omissis - 1/1, ed altri.

Garage, descritto al NCEU del Comune di Campofilone, in Via XX Settembre snc, Piano S1, al **Foglio 5 Particella 383 Sub. 22** (Cat. C/6, Cl. U, **Consistenza 21 mq, Rendita Catastale € 42,30, Dati di Superficie Totale 22 mq**): - omissis -.

Confini: parti comuni (BCNC) su due lati, prop. - omissis -1/1, prop. - omissis -1/1, ed altri.

2. Sommatoria 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.

Gli immobili, oggetto di esecuzione, (appartamento e garage) fanno parte di un fabbricato residenziale dove troviamo i garage al PS1, al piano terra vi è l'ingresso a tutte le unità mentre ai piani superiori ovvero (P1-2-3-4) le unità abitative e mansarde.

Lo stabile è stato realizzato con prima Licenza del 1977 e successive pratiche.

L'immobile ha struttura in c.a.. Esternamente in tutto lo stabile sono in corso lavori di ristrutturazione che consistono nell'efficientamento energetico e



miglioramento sismico, come emerso dalla documentazione reperita.

Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

Si fa presente che è costituito un condominio “Condominio Mori”.

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

LOTTO UNICO PROPRIETA' PER 1/2

Abitazione, descritto al NCEU del Comune di Campofilone, in Via XX Settembre snc, Piano 2°, al **Foglio 5 Particella 383 Sub. 7** (Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale € 158,04, Dati di Superficie Totale 83 mq, Totale escluse aree Scoperte 80 mq): - omissis -.

Confini: parti comuni (BCNC), prop. - omissis - 1/2, strada pubblica, prop. - omissis - 1/1, ed altri.

Garage, descritto al NCEU del Comune di Campofilone, in Via XX Settembre snc, Piano S1, al **Foglio 5 Particella 383 Sub. 22** (Cat. C/6, Cl. U, Consistenza 21 mq, Rendita Catastale € 42,30, Dati di Superficie Totale 22 mq): - omissis -.

Confini: parti comuni (BCNC) su due lati, prop. - omissis - 1/1, prop. - omissis -, ed altri.

Il Lotto si presenta:

Appartamento sub. 7 (P2):

Abitazione mq. lordi 80,00 circa e altezza utile interna ml. 2,70.

Balconi mq. lordi 9,00 circa



Garage sub. 22 (PS1):

Garage mq. 23,00 circa e altezza utile interna ml. 2,20.

Il sub. 7 è costituito dall'appartamento al piano Secondo.

L'Appartamento è servito da scala rivestita in marmo.

Il portone di ingresso è in legno, le porte interne in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno, con serrandine in pvc, il pavimento è rivestito in monocottura tranne che nel bagno che è rivestito in piastrelle di gres mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate.

I due balconi esterni, non presentano pavimentazione in quanto oggetto di lavori di manutenzione.

L'appartamento, di altezza utile interna ml. 2.70, è dotato di impianto elettrico e idrico, l'impianto di riscaldamento presenta caldaia esterna a metano accessibile dal balcone e radiatori in ghisa. Tutte le utenze (metano, luce e gas) sono autonome. L'appartamento si presenta in discrete condizioni.

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

Il garage, (sub. 22), situato al Piano Sottostrada 1, è accessibile sia dalla rampa interna del fabbricato che direttamente dall'esterno.

L'accesso al garage esterno, è con serranda basculante in alluminio non elettrificata. Il pavimento è al grezzo e le pareti non sono né intonacate né tinteggiate. Sono presenti sia l'impianto idrico che elettrico, entrambi collegati con il contatore dell'appartamento. L'altezza interna media è di ml. 2,20, e lo stato di conservazione è in discrete condizioni.

(Allegato 3) Doc. Fot. Garage: foto: dalla n. 10 alla n. 12.

Millesimi di proprietà "A": 68,86/1000; Spesa Scale "B" 56,32/1000.

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

Nella documentazione depositata all'Agenzia del Territorio, non è presente l'elaborato Planimetrico, ma solamente l'elenco subalterni senza identificazione del BCNC.

Si fa presente che la sottoscritta CTU, ha rilevato che nella visura catastale dell'appartamento e del garage, non viene menzionato il numero



civico. Dalla richiesta esplicita fatta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Campofilone, è emerso che: il numero civico dell'appartamento (sub. 79) è il n. 46, mentre per il garage (sub. 22) è il n. 48.

Attestazione prestazione energetica non pervenuta dalla documentazione acquisita.

(Allegato 4) Certificati Catastali Attuali e Storici.

(Allegato 5) Planimetria Catastale, 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'immobile, dove è ubicato il LOTTO, risulta edificato con prima licenza del 28/02/1977.

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. 36 DPR n. 380

L'Ufficio Urbanistica del Comune di Campofilone ha fornito solamente gli elaborati relativi all'ultimo intervento del condominio, ovvero le pratiche in corso d'opera; tuttavia la sottoscritta – attraverso la diponibilità del professionista che sta seguendo la ristrutturazione - ha reperito la documentazione di seguito elencata:

- Licenza di costruzione Originaria per costruzione di complesso residenziale N. 7/77 del 28/02/1977;
- Collaudo Statico del 09/05/1979;



- Concessione per realizzazione di Recinzione N. 21/79 del 31/10/1979;
- Abitabilità del 14/11/1980;
- Sanatoria per cambio di destinazione d'uso da vani non abitabili a mansarde N. 93/91 del 06/08/1991;
- CILAS – Lavori di efficientamento energetico e miglioramento sismico (LAVORI ATTUALMENTE IN CORSO).

Da una verifica effettuata tra lo stato attuale dell'immobile e la pianta tipo presente nell'originale pratica edilizia del 1977, sono state riscontrate delle leggere difformità in alcune divisioni interni che non influenzano la volumetria, mentre la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Come sopra evidenziato, in Comune le pratiche edilizie più datate non sono di facile reperibilità, se vi è stata una pratica per variazione interna la sottoscritta non ne è in possesso. Al fine di regolarizzare tale difformità occorrerà presentare una “Sanatoria per varianti interne”, con un costo complessivo di €. 2.500,00.

(Allegato 6) (A-C) Pratiche Edilizie.

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.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento vengono identificati:



LOTTO UNICO PROPRIETA' PER 1/2

Catastalmente Visura N. T381834/2023 del 25/10/2023:

Abitazione, descritto al NCEU del Comune di Campofilone, in Via XX Settembre snc, Piano 2°, al **Foglio 5 Particella 383 Sub. 7** (Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale € 158,04, Dati di Superficie Totale 83 mq, Totale escluse aree Scoperte 80 mq): - omissis -.

Catastalmente Visura N. T380823/2023 del 25/10/2023:

Garage, descritto al NCEU del Comune di Campofilone, in Via XX Settembre snc, Piano S1, al **Foglio 5 Particella 383 Sub. 22** (Cat. C/6, Cl. U, Consistenza 21 mq, Rendita Catastale € 42,30, Dati di Superficie Totale 22 mq): - omissis -.

Atto di Pignoramento del 10/07/2023 Registro Part N. 4467 Registro Gen. N. 6243:

POP NPLS 2018 S.r.L., con sede in Conegliano (TV), cod. fisc. 04952350264 procede ad esecuzione forzata per espropriazione per i seguenti immobili:

unità negoziale:

- Foglio 5 Particella 383 Sub. 7 Cat. A/2, , Consistenza 4,5 vani, in Campofilone;
- Foglio 5 Particella 383 Sub. 22 Cat. C/6, Consistenza 21 mq., in



Campofilone;

per i diritti spettanti a:

- omissis -per diritti di proprietà per 1/4;

- omissis - per diritti di proprietà per 1/4.

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 esecutata 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 23/06/2023 gli esecutati erano proprietari degli immobili oggetto di esecuzione in forza di atti regolarmente trascritti. Si riporta dati dell'immobile e relativi atti.

LOTTO UNICO PROPRIETA' PER 1/2

Abitazione, descritto al NCEU del Comune di Campofilone, in Via XX Settembre snc, Piano 2°, al **Foglio 5 Particella 383 Sub. 7** (Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale € 158,04, Dati di Superficie Totale 83 mq, Totale escluse aree Scoperte 80 mq);

Garage, descritto al NCEU del Comune di Campofilone, in Via XX Settembre snc, Piano S1, al **Foglio 5 Particella 383 Sub. 22** (Cat. C/6, Cl. U, Consistenza 21 mq, Rendita Catastale € 42,30, Dati di Superficie Totale 22 mq)



Ad oggi la ditta intestataria è:

- omissis - prop. per 1/4 (esecutata);

- omissis - prop. per 1/4 (esecutato);

- omissis - (non esecutata - omissis -).

Proprietà acquisita con:

Trascrizione Req. Part. N. 3360 Req Gen. N. 4345:

Atto tra vivi, del il 31/07/1979, mediante il quale il sig. - omissis -, per diritti di proprietà per 1/1, vende ai sig.ri - omissis - le unità nel Comune di Campofilone (FM), distinte catastalmente al Foglio 5 Particella 383 Sub. 7 e 22.

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura.

(Allegato 7) Copia Atto di acquisto originario Notaio Mario Danielli.

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 19/05/2010**

Registro particolare n. 965 Registro Generale n. 3884

Tipologia atto: Ipoteca Volontaria

Pubblico Ufficiale: Cerreto Alessandra Rep. N.26367/8911 del 18/05/2010

Unità nel Comune di Campofilone:

Foglio 5 Particella 383 Sub. 7-22.

A Favore:

- omissis -.

Contro:

- omissis -;

- omissis -

➤ **Nota del 04/07/2016**

Registro particolare n. 770 Registro Generale n. 4258

Tipologia atto: Ipoteca Giudiziale

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Fermo Rep. N. 554/2016 del 14/06/2016

Unità nel Comune di Campofilone:

Foglio 5 Particella 383 Sub. 7-22.

A Favore:

- omissis -.

Contro:

- omissis -;

- omissis -.



Trascrizioni contro:

➤ **Nota del 10/07/2023**

Registro particolare n. 4467

Registro Generale n. 6243

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

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Fermo

Repertorio N. 1075/2023 del 23/06/2023

A Favore:

- omissis -

Contro:

- omissis -;

- omissis -.

Trascrizioni a favore:

➤ **Nota del 31/07/1979**

Registro particolare n. 3360

Registro Generale n. 4345

Tipologia atto : Atto tra vivi

Pubblico Ufficiale: Notaio Mario Danielli

Unità nel Comune di Campofilone:

Foglio 5 Particella 383 Sub. 7-22.

A Favore:

- omissis -;

- omissis -;

- omissis -.



Contro:

- omissis -. (**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 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 2023 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 eseguito sia i lavori straordinari in esecuzione sul condominio per l'efficientamento energetico e per il miglioramento strutturale ed antisismico rientranti nel super-ecobonus 110%. Inoltre si fa presente che per le spese ordinarie condominiali risulta un arretrato di euro 443,30 al 01/11/2023.

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 PROPRIETA' PER 1/2

Il Lotto si presenta:

Appartamento sub. 7 (P2):

Abitazione mq. lordi 80,00 ca. a €/mq 1.200,00= €96.000

Balconi mq. lordi 9,00 ca. a €/mq 300,00= €2.700,00.

Garage sub. 22 (PS1):

Garage mq. 23,00 ca. a €/mq 600,00= €13.800,00.

Detrarre Spese Sanatoria= €2.500,00.

Detrarre Spese Straordinarie deliberate €1.840 ca (1.300,00 per impianto fotovoltaico e 540 per messa in sicurezza balconi)

Valore immobili = €108.160,00

Valore quota 1/2 =

€54.080,00 (cinquantaquattromilazerottanta/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, 1/4 ciascuno e 1/2 dell'intero.

LOTTO UNICO PROPRIETA' PER 1/2

Abitazione, descritto al NCEU del Comune di Campofilone, in Via XX Settembre snc, Piano 2°, al **Foglio 5 Particella 383 Sub. 7** (Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale € 158,04, Dati di Superficie Totale 83 mq, Totale escluse aree Scoperte 80 mq): - omissis -.

Confini: parti comuni (BCNC), prop. - omissis -, strada pubblica, prop. - omissis -, ed altri.

Garage, descritto al NCEU del Comune di Campofilone, in Via XX Settembre snc, Piano S1, al **Foglio 5 Particella 383 Sub. 22** (Cat. C/6, Cl. U, Consistenza 21 mq, Rendita Catastale € 42,30, Dati di Superficie Totale 22 mq): - omissis -.

Confini: parti comuni (BCNC) su due lati, prop. - omissis -, prop. - omissis -, ed altri.



Il Lotto si presenta:

Appartamento sub. 7 (P2):

Abitazione mq. lordi 80,00 ca. a €/mq 1.200,00= €96.000

Balconi mq. lordi 9,00 ca. a €/mq 300,00= €2.700,00.

Garage sub. 22 (PS1):

Garage mq. 23,00 ca. a €/mq 600,00= €. 13.800,00.

Detrarre Spese Sanatoria= €2.500,00.

Detrarre Spese Straordinarie deliberate €. 1.840 ca (1.300,00 per impianto fotovoltaico e 540 per messa in sicurezza balconi)

Valore immobili = € 108.160,00

Valore quota 1/2 =

€ 54.080,00 (cinquantaquattromilazerottanta/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 Campofilone in Via XX Settembre n. 46, risulta residente il sig. - omissis -in virtù di un contratto di locazione registrato a Fermo e stipulato il 01/01/2014. Il contratto ha durata quadriennale con rinnovo automatico pari periodo in assenza di disdetta ai sensi dell'art.4 del contratto stesso. Il contratto può essere disdettato – sempre nel rispetto delle condizioni contrattuali – con



scadenza 31/12/2025. Il canone annuo è fissato in euro - omissis -. Tale prezzo in base ai valori di mercato e allo stato dell'immobile è da ritenersi congruo al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

Le spese condominiali ordinarie annuali sono state quantificate nell'ultimo consuntivo in euro 379,45 - per le spese ordinarie condominiali risulta un arretrato di euro 443,30 al 01/11/2023.

Per quanto concerne le spese straordinarie si allegano le delibere consiliari concernenti le stesse e in particolar modo:

1. VERBALE DEL GIORNO 13/03/2023 – In questa sede viene affidato l'appalto per il lavori di miglioramento strutturale ed antisismico dell'edificio, di contenimento dei consumi energetici con quanto connesso, consequenziale e trainabile (interventi rientranti nell'agevolazioni 110%). Viene specificato che i pavimenti dei balconi saranno smantellati e ripristinati con costi – non quantificati – a carico dell'intero condominio. Saranno sempre a carico del condominio gli oneri di ripristino delle condutture del gas metano per ogni balcone;
2. VERBALE DEL GIORNO 31/05/2023 – In questa sede il condomino Tarulli/Donati/Orlandi ha richiesto la messa in opera di impianto fotovoltaico e sistema di accumulo senza indicarne la richiesta in Kw;
3. VERBALE DEL GIORNO 01/07/2023 – Nell'ambito di tale assemblea vengono approvati lavori di messa in sicurezza dei balconi in modo tale che l'altezza debba essere di almeno 110 cm dal piano di calpestio; il costo è previsto in euro 60/ml oltre IVA. Risulta approvata la realizzazione di impianto di ascensore condominiale la cui copertura del costo dell'intervento può avvenire con sconto in fattura per l'intero importo. In questa sede è stato quantificato il costo in acollo per l'impianto fotovoltaico in euro 1.300,00 (in assenza di colonnina elettrica);

(Allegato 9) Certificato di Residenza Inquilino.



(Allegato 10) Copia contratto di Locazione.

(Allegato 11) Regolamento di Condominio e Consuntivi.

(Allegato 12) Verbali di Assemblea.

13. 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 Domizia Perrone, per eventuali chiarimenti.

Porto San Giorgio, li 22/02/2024

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



**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 98/2023**

ALLEGATI:

1. - omissis -;
2. - omissis -;
3. - omissis -;
4. - omissis -;
5. - omissis -;
6. - omissis -;
7. - omissis -;
8. - omissis -;
9. - omissis -;
10. - omissis -;
11. - omissis -;
12. - omissis -;
13. - omissis -;
14. - omissis -;
15. - omissis -;
16. - omissis -;
17. - omissis -.

