

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. n.109/2012**

**promossa da**

**contro**

XXXXXX XXXXXXXX (c.f - XXX XXX XXXXX XXXXX), nato a  
xxxx, residente in )

li xx-xx-

XXXXXX XXXXXXXX (c.f - XXX XXX XXXXX XXXXX), nato a  
xxxx, residente in )

, li xx-xx-

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**Dott. ssa Chiara D'Alfonso**

**IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

(come descritti nell'atto di pignoramento immobiliare)

Immobile sito in Montegrano, individuato al NCEU al foglio 17, particella 311, subalterno 2, situato in Via Palmiro Togliatti, di proprietà per la quota di ½ ciascuno.

**INTRODUZIONE**

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara D'Alfonso con provvedimento in data 02-01-2020 (notifica ricevuta in data 02-01-2020) nominava la sottoscritta Arch. Francesca Amurri, nata a Monterubbiano il 04/10/1962, ivi residente in via R.Sanzio n.109, c.f. MRR FNC 62R44 F614I, regolarmente iscritta all'Albo professionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n.91, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare N.109/2012 oggetto della presente; la sottoscritta accettava l'incarico con giuramento per via telematica in data 04-01-2020.

Il Giudice dell'Esecuzione conferiva al CTU il seguente incarico:

dopo avere controllato la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma c.p.c , segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei,



provvedere a

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali.....omissis
2. Sommaria descrizione del bene.....omissis
3. Indicare per costruzioni ante 2 settembre 1967 la data di inizio ...omissis
4. Accertare, per costruzioni successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza e concessione edilizia .....regolarità urbanistica ecc.....omissis
5. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.....omissis
6. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali,.....eseguire eventuali aggiornamenti se necessario .....omissis
7. Appurare se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari indivisi.....omissis
8. Verificare l'esatta provenienza degli immobili mediante ricostruzione delle vicende relative a trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.....omissis
9. Determinare il valore degli immobili.....omissis
10. Formare lotti per gruppi omogenei....omissis
11. Accertare lo stato di possesso del bene...omissis
12. Accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità
13. Allegare le planimetrie degli immobili e documentazione fotografica ...omissis
14. Depositare una separate e succinta descrizione del lotto...omissis
15. Allegare un versione delle perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali ....omissis
16. Allegare la chek list dei principali controlli effettuati.....omissis

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito dell'incarico ricevuto la sottoscritta in primis effettuava i dovuti controlli preliminari controllando la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma c.p.c consultando gli atti presenti nel fascicolo, trovando quanto segue:

1. Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri Immobiliari depositato in data 12-07-2012 dal creditore procedente, risalenti ad atto di acquisto antecedente all'atto di pignoramento ai sensi di legge (20 anni) ed in cui risultano indicati i dati attuali (alla data del documento)



2. Non risulta depositato il Certificato di stato civile dell'esecutato, stato di famiglia, né il certificato di matrimonio con annotazioni a margine in merito al quale il CTU provvedeva all'acquisizione (vedi All.n.1)

Contemporaneamente procedeva nei dovuti accertamenti :

in data 09-01-2020 faceva richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di Porto Sant'Elpidio, via pec-mail, che veniva acquisita e registrata al protocollo del Comune di Montegranaro al n. 340 del 09-01-2020 (vedi All. n.2);

in data 24-02-2020 presso gli uffici competenti dell'U.T.E. di Fermo verificava l'odierna situazione catastale, effettuava visura normale e storica per immobile, acquisiva planimetria e tipo mappale (vedi All. n.3° - 3b ), e presso la CCRRII di Fermo (vedi All. n.4) accertava l'eventuale esistenza di formalità a carico dell'immobile successive alla data del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari già agli atti nel fascicolo della Es. in oggetto;

in data 27-02-2020 conferiva con il referente Ufficio Tecnico-Sezione Urbanistica del Comune di Montegranaro ed acquisiva la documentazione delle pratiche edilizie da questi rintracciate (vedi All. n.5), illustrate nel seguito della relazione, relative al bene oggetto della presente ai fini della storia urbanistica dello stesso e quanto altro utile ai fini dell'incarico ricevuto;

Vista l'impossibilità di effettuare l'accesso per i dovuti rilievi causa emergenza Covid19, in data 18-05-2020 la sottoscritta faceva Voi istanza di proroga del termine per la presentazione della propria CTU che veniva concessa in data 21-05-2020 con una proroga del termine per deposito a 20-12-2020.

In data 18-07-2020 veniva disposta la sospensione dell'esecuzione fino al 31.10.2020 e la prosecuzione delle operazioni di stima a partire dal 01.11.2020- Il termine di deposito della relazione peritale veniva di nuovo prorogato al 31.01.2021

In data 17 dicembre 2020, di concerto con il Custode nominato dal Giudice, IVG, insieme all'Avv. Delegato Dott. , si effettuava un Primo accesso al bene procedendo pertanto nella rilevazione dello stato dei luoghi con rilievo fotografico (vedi All. n.6) e geometrico-dimensionale ed accertamento dello stato di conservazione dello stesso, in Via Togliatti n.2. Montegranaro (vedi Verbale IVG agli atti del fascicolo)

In data 11 gennaio 2021 la sottoscritta veniva contattata dall'arch. , istruttore direttivo del Settore Urbanistica del Comune interessato e veniva informata dell'avvenuto postumo rintracciamento di una pratica di Condono Edilizio riguardante il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto della presente; pertanto si fissava un incontro per il giorno 21-01-2021 per visionare la documentazione agli atti ed analizzare i dati.

In data 21-01-2021 la sottoscritta si incontrava con l'arch. . presso gli uffici dedicati del Comune ed acquisiva le informazioni del caso.

Dopo aver eseguito i dovuti rilievi ed accertamenti, la sottoscritta redige la relazione che segue onde rispondere ai suddetti quesiti.



**CONFORMITA' CON IL PIGNORAMENTO**

I dati degli immobili risultanti dal pignoramento corrispondono con quelli della nota di trascrizione dello stesso e con l'attuale descrizione al NCEU.

**CORRISPONDENZA DATI IMMOBILI e STATO DEI LUOGHI****1. corrispondenza fra titoli abilitativi amministrativi e stato reale dei luoghi:**

lo stato dei luoghi dell'immobile non corrisponde con il titolo urbanistico rilasciato (Licenza di Costruzione del 06-03-1972); presenta delle difformità rispetto alla Licenza di Costruzione sunnominata; in riferimento al bene in oggetto trattasi di una difformità non incidente sulla volumetria bensì consistente nella mancata realizzazione di un balcone sul lato sud dell'edificio.

In riferimento a questa difformità è stata rintracciata una pratica di Condonò Edilizio (*vedi All.n.10*) come illustrata nel proseguo della presente relazione.

**2. corrispondenza dati catastali:**

allo stato attuale la planimetria catastale corrisponde con lo stato reale dei luoghi, pertanto non sarà necessario un adeguamento catastale.

**1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali.....omissis****ELENCO, INDIVIDUAZIONE e DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI a PIGNORAMENTO**

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da APPARTAMENTO ad uso CIVILE ABITAZIONE, **porzione di fabbricato che si trova in :**

- Comune : Montegranaro (FM)
- Via Palmiro Togliatti n. 2
- distinto al NCEU al fg. 17, partic. 311 sub 2, Via Togliatti n.2, P. 1, cat. A/2, cl.5, vani 6,5
- confini : Via Togliatti, Via dell'Ospedale (strada Contrada Santa Maria), salvi altri.

**CONTESTO, CARATTERISTICHE e DESTINAZIONE DELLA ZONA**

Il bene oggetto della presente è sito in una zona nord-ovest del centro del Comune di Montegranaro, zona Ospedale; siamo non molto distanti dal centro storico, con facile accessibilità dalla SP30 ( ex strada provinciale Fermana), principale via di comunicazione territoriale della zona con il capoluogo di provincia Fermo, non molta è anche la distanza fra il Comune di Montegranaro (circa 17 km) ed il

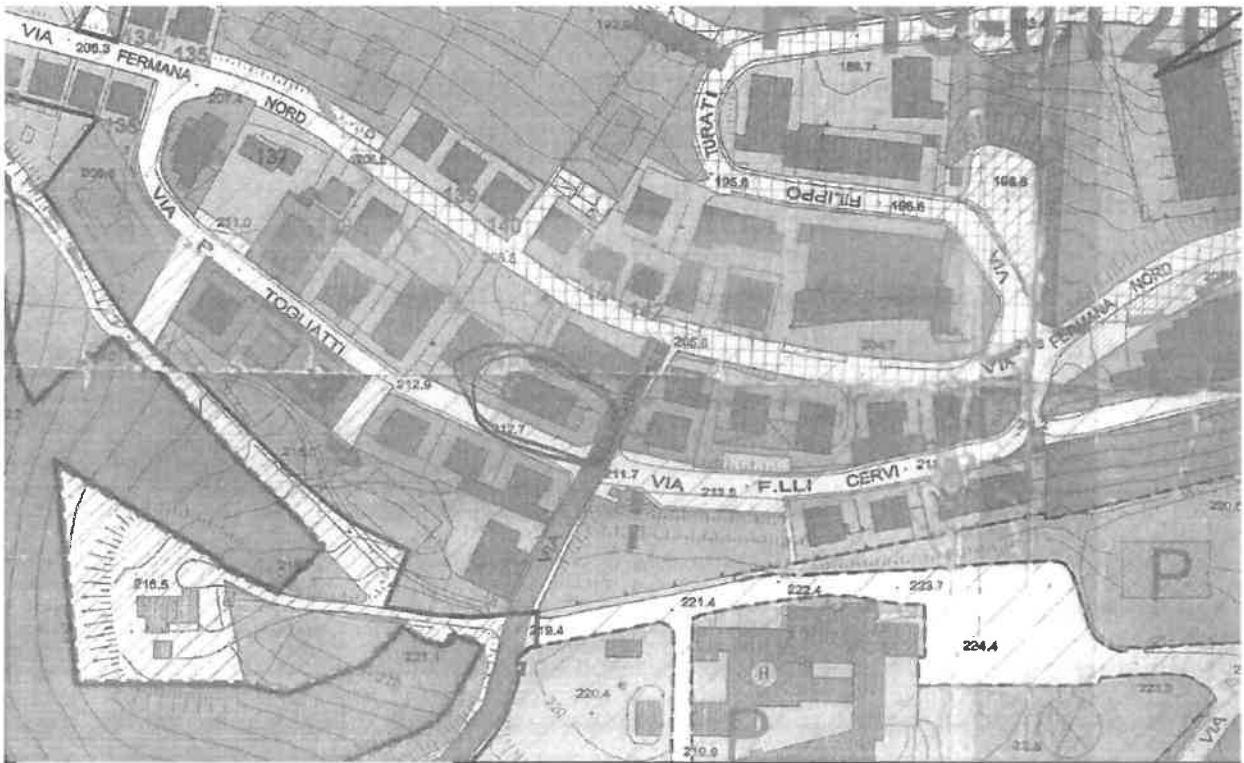


casello della A14 di Porto Sant'Elpidio località sulla costa adriatica dotata anche di stazione ferroviaria statale.

Vista la vicinanza al centro urbano di Porto Sant'Elpidio (comune fra i più popolosi della provincia di Fermo) ed al capoluogo di Provincia Fermo, risulta ben servita da trasporto pubblico, servizi di tipo socio sanitario e assistenziali nonché strutture di tipo commerciale.

Nello specifico la porzione di territorio in cui ricade il bene, ai sensi del PRG vigente ricade nella seguente zona territoriale omogenea :

ZONA B, art.38 N.T.A. (vedi All.n.7), Zone Residenziali di Completamento, tessuto esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, a medio-alta densità edilizia, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano e con presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizi)



## 2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI a PIGNORAMENTO

### DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERO FABBRICATO e DELL'AREA DI INSISTENZA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato ove insiste l'immobile oggetto di valutazione ricade in un tessuto urbano configuratosi nella zona periferica sud-ovest della cittadina a partire dagli anni '70 del secolo scorso attraverso uno strumento urbanistico che tendeva a riqualificare anomali fenomeni di sviluppo, riorganizzare e controllare il processo di espansione edilizia attraverso piani di lottizzazione per edilizia privata ben



definiti. La zona in cui ricade, come già detto, è definita ZONA B, art.38 N.T.A., tessuto esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, a medio-alta densità edilizia, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano e con presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizi).

L'intero edificio contiene diverse unità immobiliari una delle quali oggetto della presente CTU; si sviluppa su un impianto planimetrico regolare di forma rettangolare, asse longitudinale con orientamento est-ovest; è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti simmetrici, due accessi autonomi con due trombe scala attigue, due cancelli separati, da via Togliatti (lato sud) e rispetto al livello di tale strada si sviluppa per tre piani fuori terra (terra, primo, secondo) ad uso civile abitazione; rispetto alla strada sottostante (via privata di Lottizzazione Svampa) parallela a via Togliatti abbiamo un ulteriore piano seminterrato ad uso garage, ecc..

La copertura è a falde inclinate con sottotetto praticabile.

L'immobile oggetto della presente ricade nel corpo di fabbrica volto ad EST.

L'intera costruzione presenta una struttura principale tipica degli anni '70, di tipo misto, fondazioni in c.a., struttura di elevazione a telaio con pilastri a sezione quadrata, solai di interpiano in latero cemento dello spessore di circa cm 20 + soletta collaborante, balconi su solette a sbalzo con ringhiere in metallo verniciato, solai di copertura inclinato in c.a.

La struttura delle scale di collegamento verticale dei vari livelli è anch'essa in c.a.

Le tamponature esterne di elevazione sono in laterizio dello spessore di circa cm 40, di tipo a cassetta, con muratura esterna di mattoni forati da cm 12 ed interna in forati da cm 8 ad intercapedine interna.

Il paramento murario esterno risulta in parte con intonaco tinteggiato (fasce marcapiano orizzontali e verticali in corrispondenza delle luci finestrate); le tramezzature interne sono costituite da mattoni forati intonacati e tinteggiati a civile abitazione.

Gli infissi esterni sono prevalentemente in legno tipo douglas con tapparelle esterne avvolgibili in pvc di colore chiaro ed in parte in alluminio anodizzato (portoncini di ingresso ai vani scala) (vedi doc fotog All.n.6). Grondaie e discendenti in lamiera zincata. Le condotte delle acque bianche e reflue sono adeguatamente collegata al collettore pubblico.

Nessun rilevamento è da farsi alla statica generale e lo stato generale di conservazione e di manutenzione del fabbricato preso in esame, tenuto conto dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso, può ritenersi più che buono.

## DESCRIZIONE SPECIFICA

### 1) APPARTAMENTO al PIANO PRIMO — foglio 17, part. 311 sub. 2



Questa unità abitativa si situa sul corpo di fabbrica ad est, con accesso da vano scala comune agli altri sub, dalla Via Togliatti (lato sud); tre affacci liberi (Sud-Est-Nord)

L'ingresso immette in un corridoio centrale di disimpegno sul quale affacciano le porte di ingresso ai vari vani abitativi (tre camere da letto, una sala da pranzo, una cucina con retrocucina); in fondo al corridoio è sito il bagno della superficie di circa mq 6,00 dotato di vasca, wc, bidet, lavello, con pavimenti e rivestimenti in mono e bicottura nel rispetto delle norme igienico sanitarie.

Tutti i vani risultano ben illuminati ed areati naturalmente, le loro caratteristiche sono conformi alle vigenti normative igienicosanitarie sia in quanto a superfici, altezze (tutto il piano abitativo presenta una altezza utile interna di circa cm 300) che a indice di illuminazione.

Finiture: l'appartamento presenta pavimentazione di varie tipologie, in monocottura di ceramica (zona cucina – camera), legno (in una camera), marmo (corridoio disimpegno - zona pranzo - camera); le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiatura a tempera.

Le finestre sono telai legno tipo douglas a vetro unico, dotate di persiane esterne in pvc

Le porte interne sono in legno tamburato

I balconi (con aggetti da cm 105 a cm 115) presentano ringhiere in ferro verniciato che hanno bisogno di manutenzione in quanto la vernice di finitura risulta in più parti deteriorata.

Impianti tecnologici: l'impianto di riscaldamento ed idrosanitario sono alimentati da impianto a metano (Fornitore: Intestatario: Sig.ra Xxxxx xxxxx) con caldaia autonoma sita nel retrocucina e regolarmente revisionata, elementi radianti in ghisa verniciata;

come tutti gli altri appartamenti dell'intero fabbricato l'immobile è dotato di impianto elettrico (Fornitore: - Intestatario: Sig.ra Xxxxx xxxxx), funzionante e con contatore dedicato;

anche la fornitura dell'acqua, a cura del (servizio idrico integrato), è intestata alla Sig.ra Xxxxx xxxxx

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento nel complesso può ritenersi più che buono.

### LA CONSISTENZA

La consistenza, rilevata con il metodo della rilevazione geometrica dal sottoscritto C.T.U. risulta:

1. **APPARTAMENTO al PIANO PRIMO** al foglio 17, particella 311, sub 2, il tutto per una superficie lorda commerciale di circa **mq 163,00**
  - abitazione : mq 153,00 pari a 1 = mq 153,00
  - superficie balconi : mq 16 pari a 1/3 = mq 5,30
  - vano scala comune del fabbricato di appartenenza : mq circa 15,00 pari a 1/3 = mq 5,00

per un totale pari a **mq 163,30**  
approssimati a **mq 163,00**



**3. & 4. REGOLARITA' sotto il PROFILO EDILIZIO e URBANISTICO****STORIA URBANISTICA DELL'IMMOBILE**

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico di competenza comunale, il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente costituisce porzione, ricadente nella Lottizzazione denominata "Svampa", viene edificato con Licenza di Costruzione n. 38/72 rilasciata in data 06 marzo 1972 ai sig.ri XXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX, , e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX.

La struttura viene collaudata dall'Ing. \_\_\_\_\_ di Fermo (*vedi all.n.8*)

Autorizzazione di abitabilità in data 18-06-1974 (*vedi all.n.9*)

**CORRISPONDENZA FRA TITOLI ABILITATIVI AMMINISTRATIVI  
e STATO REALE DEI LUOGHI**

Come anticipato alla pag. 4, lo stato reale dei luoghi NON corrisponde con l'unico titolo amministrativo rintracciato, Licenza di Costruzione n. 38/72 rilasciata in data 06 marzo 1972 ai sig.ri XXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX, , e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX;

tuttavia è stata anche rintracciata una DOMANDA di CONDONO EDILIZIO ai sensi della lex.47/85 presentata in data 20-03-1986 dal sig. XXXXXXX XXXX (*vedi all.n.10*), Pratica N. 772/3358;

la pratica è ancora in essere, l'Amministrazione ha richiesto dovuta documentazione integrativa in data 27-06-1986, protoc. n. 7574 e in data 13-02-1995 potoc. N.3274;

la documentazione richiesta (necessaria anche ai fini della determinazione degli effettivi costi della sanatoria) non è stata mai prodotta, tuttavia è ancora possibile regolarizzare il tutto per ottenere la Sanatoria.

Dall'incontro avuto con l'arch. Referente \_\_\_\_\_ del Comune di Montegranaro, facendo un'analisi dei dati in possesso per valutare l'entità del dovuto ai fini della sanatoria, è emerso quanto segue:

- 1) il condono è unico e contempla diversi abusi che riguardano il fabbricato intero ma in modo differenziato le varie unità immobiliari che lo costituiscono e che oggi sono di proprietà diverse;
- 2) la dichiarazione di ultimazione dei lavori risale all'anno 1973 pertanto si è esenti dal contributo oneri costruzione (Bucalossi 1977)
- 3) è già stata versata una somma iniziale (riferita a tutte le unità immobiliari dell'intero fabbricato) che presumibilmente copre l'intero dovuto o nella peggiore delle ipotesi gran parte del tutto; l'entità





effettiva della differenza da pagare ad oggi non può essere perfettamente calcolata in quanto è necessario produrre all'Amministrazione la documentazione richiesta;

4) tuttavia, valutati i dati di riferimento posseduti ad oggi, in riferimento alla difformità che interessa il bene in oggetto (mancata realizzazione di un balcone sulla facciata sud dell'edificio che si configura quindi come una modifica di prospetto rispetto al progetto presentato ed assentito), si può presumere che la somma ancora da versare, possa essere di circa € 500,00.

Pertanto i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, comprensivi di oneri di oblazione e spese tecnico/professionali di completamento/chiusura della Domanda di Condonò, possono essere stimate nella somma di € 2.000,00 (inclusi tutti gli oneri fiscali di legge - IVA ..ecc..)

## 5. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

non necessario in quanto trattasi di bene al NCEU.

## UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente costituisce porzione, ai sensi del PRG vigente del Comune di Montegranaro, ricade ZONA B, art.38 N.T.A., Zone Residenziali di Completamento (vedi All.n.7), tessuto esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, a medio-alta densità edilizia, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano e con presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizi)

I modi di intervento ed i parametri urbanistico-edilizi sono contenuti e disciplinati nelle N.T.A., art 38 suddetto. Comunque, in ogni caso, per qualsiasi intervento edilizio si rimanda alla verifica preventiva e puntuale delle norme e degli standards urbanistico/edilizi previsti e consultabili presso l'ufficio tecnico Comunale.

## 6. IDENTIFICAZIONE e STORIA CATASTALE dei BENI

I dati specificati nell'atto di pignoramento rispondono con le risultanze catastali

### STORIA CATASTALE dei BENI

**N.C.E.U.**

L'attuale intestazione, e situazione dell'unità immobiliare come descritta nella pagina successiva, deriva da:

#### situazione dell'unità immobiliare:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA in data 04-06-2018, protocollo n.AP004583 in atti dal 04-06-2018 – Variazione di Toponomastica D'ufficio n. 14119.1/20148



VARIAZIONE in data 09-11-2015, Inserimento in visura dei dati di superficie

VARIAZIONE TOPONOMASTICA in data 12-11-2014, protocollo n.AP0131025 in atti dal 12-11-2014 – Variazione di Toponomastica n. 42076.1/2014

VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO – in data 01-01-1992

VARIAZIONE in data 28-01-1982 in atti dal 29-01-1997 - CLASSAMENTO ED ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.411.1/1982)

**Intestazioni:**

dal 04-06-2018 , in testa ai sig.ri

XXXXXX XXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX  
XXXXX, proprietà ½ e XXXXXXX XXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX  
XXX XXXXX XXXXX, proprietà ½,

VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO ( n.14119.1/2018) del 04-06-2018 protocollo n. AP0043583 in atti dal 04-06-2018

dal 23-01-2003 , in testa ai sig.ri

XXXXXX XXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX  
XXXXX, proprietà ½ e XXXXXXX XXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX  
XXX XXXXX XXXXX, proprietà ½,

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23-01-2003 protocollo n. 76258 – Trascrizione in atti dal 07-05-2003 - Repertorio n.171566 – Rogante - DIVISIONE( n.838.4/2003)

dal 28-04-2001 in testa ai sig.ri :

Xxxxxxx xxxxx xxxxx nata a il xx-xx-xxxx( XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), proprietà per 2/12  
XXXXXXXX nato a il xx-xx-xxxx(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), proprietà per  
2/12

XXXXXXXX Xxxxxxxx nato a li xx-xx-xxxx, (XXX XXX XXXXX XXXXX),  
proprietà per 1/12

XXXXXXXX Xxxxxxxx nato a li xx-xx-xxxx, ( XXX XXX XXXXX XXXXX),  
proprietà per 1/12

Xxxxxxxxx xxxxx nata a li xx-xx-xxxx( XXXXXXXXXXXXXXX), proprietà per 6/12

DENUCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28-04-2001, protocollo n. 184395 in atti dal 23-11-2001- Registrazione: US- Fermo- Volume: 258 n. 64 del 27-10-2001- SUCCESSIONE di XXXXXXX XXXX ( n. 17.12.72.1/2001)

dal 28-01-1982 in testa ai sig.ri :

Xxxxxxx xxxx nato a il xx-xx-xxxx( XXXXXXXXXXXXXXX), proprietà per 2/12

Xxxxxxxxx xxxxx nata a li xx-xx-xxxx( XXXXXXXXXXXXXXX), proprietà per 6/12

VARIAZIONE del 28-01-1982 in atti dal 29-01-1997 – CLASSAMENTO ED ATTRIBUZIONE CATASTALE 8n. 411.1/1982)



dal 28-01-1982 in testa ai sig.ri :

XXXXXXXX XXXXnata a , il xx-xx-xxxx (XXXXXXXXXXXXXXXX), proprietà per 2/12

XXXXXXXXXXXX XXXXX nata a li xx-xx-xxxx( XXXXXXXXXXXXXXXXXXX), proprietà per 6/12

COSTITUZIONE del 28-01-1982 in atti dal 30-06-1987 –Registrazione : 411/1982

### IDENTIFICAZIONE/SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE (vedi All.n.3a)

Dalla certificazione catastale prodotta dalla scrivente l'immobile risulta ad oggi, così censito:

AI CATASTO FABBRICATI - NCEU :

Comune	Fg.	Part.	Sub.	Cat. e Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
MONTEGRANARO Codice : F522	17	311	2	A/2  5	6,5 vani	Totale : 132 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte : 127 m <sup>2</sup>	Euro 436,41	Via Palmiro Togliatti N.2 piano : 1
Intestazione								
XXXXXXXXXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietà 1/2								
XXXXXXXXXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietà 1/2								
CONFINI : vano scala comune agli altri sub, Via Togliatti, Via dell'Ospedale (strada Contrada Santa Maria), salvi altri.								

### 7. INTESTAZIONE E COMPROPRIETA'

Alla data odierna il bene interessato dal pignoramento risulta essere intestato ai sig.ri

XXXXXXXXXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX

XXXXXX, per i diritti di ½ di comproprietà

XXXXXXXXXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX

XXXXXX, per i diritti di ½ di comproprietà

e di entrambi congiuntamente per l'intera piena proprietà

### 8. PROVENIENZA della PROPRIETA' e DIRITTI SPETTANTI al debitore

Il bene oggetto della presente risulta di piena proprietà (1000/1000) congiunta dei sig.ri

XXXXXXXXXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX

XXXXXX, per i diritti di ½ di comproprietà

XXXXXXXXXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX

XXXXXX, per i diritti di ½ di comproprietà

In virtù di ATTO di DIVISIONE, a rogito Notaio di del 23-01-2003, rep. n.171566/17838, trascritto a Ferno il 10 febbraio 2003 al n.1239 R.G. e al n.838 R.P. , con il quale atto



viene assegnata la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno della proprietà ai sig.ri XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX da parte dei sig.ri XXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXX XXXX;

In virtù di SUCCESSIONE IN MORTE della sig.ra XXXXXXXXXXX XXXX, deceduta il registrata a Fermo il 16-12-2002 al n. 94, vol.270/1 ed ivi trascritta in data 31-01-2003 al n. 918 R.G. e la n. 637 R.P., i diritti di comproprietà di  $\frac{1}{2}$  vanno in possesso ai sig.ri XXXXXXX XXXX XXXXXXX XXXX XXXX per la quota di  $\frac{2}{6}$  ciascuno ed ai sig.ri XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXX per la quota di  $\frac{1}{6}$  ciascuno;

In virtù di SUCCESSIONE IN MORTE del sig. XXXXXXX XXXX, deceduto il , registrata a Fermo il 22-10-2001 al n. 64, vol.258/1 ed ivi trascritta in data 01-07-2002 al n.5015 R.G. e la n.3406 R.P. , i diritti di comproprietà di  $\frac{1}{2}$  vanno in possesso ai sig.ri XXXXXXX XXXX XXXXXXX XXXX XXXX per la quota di  $\frac{2}{6}$  ciascuno ed ai sig.ri XXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXX per la quota di  $\frac{1}{6}$  ciascuno avendo il coniuge XXXXXXXXXXX XXXX e l'altro figlio sig. XXXXXXX XXXXXXXX rinunciato all'eredità del defunto XXXXXXX XXXX;

In virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio . in del 15-04-1972, rep.n.25227/3812, trascritto a Fermo il 05-02-1973 al n.1338 R.G. e n.1183 R.P, i sig.ri XXXXXXX XXXX e XXXXXXXXXXX XXXX, in parti uguali fra di loro, acquistano dal sig. , l'area sulla quale verrà edificato il bene in oggetto (con costituzione di servitù di passaggio su striscia di terreno della larghezza di metri 3, lungo tutto il confine nord dell'area che mette in comunicazione con la Strada S.Anna)

### ELENCO FORMALITA' (vedi All.n.4)

Le formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato e gravanti sugli immobili in oggetto sono:

ISCRIZIONI IPOTECARIE					
Iscrizione N.	Data	Contro	A favore	Su	Natura
Conservatoria RR.II Fermo Reg.Gen n. 9726 Reg.Part. n.1971	03-11-2003	XXXXXXXXXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX XXXXX, per i diritti di $\frac{1}{2}$ di comproprietà  XXXXXXXXXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX XXXXX, per i diritti di $\frac{1}{2}$ di comproprietà		Immobili siti in Montegranaro:  Distinto al NCEU del Comune di Montegranaro fogl.17, part. 311sub 2 via Togliatti n.2 Piano Primo	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da Concessione a garanzia di MUTUO FONDIARIO  Pubblico Ufficiale  Rep.178686/18638 Del 28-10-2003  per euro 260.000 (duecentosessantamila) di cui euro 130.000 (centotrentamila) per originaria sorte capitale

Conservatoria RR.II Fermo		XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX XXXXX, per i diritti di ½ di comproprietà	con sede	Immobili siti in Montegranaro:  Distinto al NCEU del Comune di Montegranaro fogl.17, part. 311sub 2 via Togliatti n.2 Piano Primo	<b>IPOTECA GIUDIZIALE</b> Derivante da <b>DECRETO INGIUNTIVO</b>  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di FERMO Repertorio N.1659 Del 09-08-2011  per euro 26.000 (ventiseimila) di cui euro 13.363,92 (tredicimilatrecentosessantat /92) per sorte capitale
Reg.Gen n. 1919	14-03-2012	XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX XXXXX, per i diritti di ½ di comproprietà			
Reg.Part. n.263		XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX XXXXX, per i diritti di ½ di comproprietà			
<b>TRASCRIZIONI</b>					
<b>Trascrizione N.</b>	<b>Data</b>	<b>Contro</b>	<b>A favore</b>	<b>su</b>	<b>Natura</b>
Conservatoria RR.II Fermo	11-06-2012	XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di ½ di comproprietà		Immobili siti in Montegranaro:  Distinto al NCEU del Comune di Montegranaro fogl.17, part. 311sub 2 via Togliatti n.2 Piano Primo	ESECUTIVO O CAUTELARE  VERBALE DI <b>PIGNORAMENTO</b> <b>IMMOBILI</b>  Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio n.901/2012 Del 22-05-2012
Reg.Gen n. 4419		XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di ½ di comproprietà			
Reg.Part. n. 3054		XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di ½ di comproprietà			

## 9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE e CRITERIO DI STIMA

### CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio di stima che si intende adottare è quello del valore venale del bene a prezzo per mq di superficie lorda procedendo nella stima con il metodo più usato nel luogo del tipo sintetico-comparativo, tenendo presenti l'ubicazione, le caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), le possibilità di utilizzo e disponibilità dei servizi pubblici e privati, la vetustà e lo stato di conservazione e facendo una comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche (tipologiche e costruttive) di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato, (sia da agenzie immobiliari che da compravendite private nonché dai valori indicati dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari (vedi All.n.11)) ; si terrà altresì in dovuta considerazione la situazione di immobilità del mercato immobiliare stesso in riferimento all'ultimo anno, dovuta al particolare momento di crisi economica.

### VALORE dell' IMMOBILE

In base all'analisi dei suddetti parametri e l'analisi dei prezzi accertati previa una accurata indagine di mercato, sembra equo attribuire il valore di € 1.000,00/mq per superficie lorda del bene.

Pertanto in quanto alle **porzione di fabbricato che si trova in :**



- Comune : Montegranaro (FM)
- Via Palmiro Togliatti n. 2
- distinto al NCEU al fg. 17, partic. 311 sub 2, Via Togliatti n.2, P. 1, cat. A/2, cl.5, vani 6,5
- confini : Via Togliatti, Via dell'Ospedale (strada Contrada Santa Maria), salvi altri.

si avrà: totale superficie lorda commerciale = mq 163,00 x € 1.000,00 = € 163.000,00

(diconsi eurocentosessantatremila/00)

### **PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA**

Il prezzo da porre a base d'asta, risulterà corrispondente al valore (Valore di Mercato) come sopra determinato decurtato delle Passività, ovvero delle somme necessarie per sanare le opere realizzate in assenza/difformità dei titoli abilitativi, nel caso specifico per chiudere la citata Pratica di Condono ancora in essere.

**Valore da porre a base d'asta = Valore di Mercato –  
Passività (costo per sanatoria)**

Valore di Mercato € 163.000,00  
(eurocentosessantatremila/00)

#### Passività

Per regolarizzazione opere in difformità (costo sanatoria + chiusura Domanda Condono esistente, comprese spese tecniche, IVA , ecc.) € 2.000,00  
(euroduemila/00)

Valore da porre a base d'asta = € (163.000,00 – 2.000,00 ) = € 161.000,00  
(eurocentosessantunomila/00)

Il **prezzo da porre a base d'asta**, corrispondente ai diritti di 1000/1000 della piena proprietà,  
per la quota ½ spettanti al sig. XXXXXXX XXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f  
- XXX XXX XXXXXX XXXXXX  
per la quota ½ spettanti al sig. XXXXXXX XXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f -  
XXX XXX XXXXXX XXXXXX  
risulterà: **PREZZO BASE: = € 161.000,00 (eurocentosessantunomila/00)**

## **10. INDIVIDUAZIONE LOTTI con CONFINI e DATI CATASTALI**

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, data la modesta superficie dell'unità immobiliare e lo sviluppo planimetrico della stessa, considerata anche la zona dove è posta nel Comune di appartenenza, ai fini di una migliore appetibilità sul mercato, la scrivente reputa opportuno disporre la vendita del bene in un unico lotto **UNICO LOTTO** così definito :



**LOTTO UNICO****APPARTAMENTO ad uso CIVILE ABITAZIONE, posto al PIANO 1°**

Porzione di fabbricato (su un impianto planimetrico rettangolare, di tipo isolato a 3 piani fuori terra ed un seminterrato, contenente più unità immobiliari) sito nel Comune di Montegranaro, zona Ospedale, Lottizzazione “Svampa”, con accesso da Via Togliatti; la porzione in oggetto si situa al piano Primo, tre affacci liberi (Sud-Est-Nord), ingresso e scala comune, composto da corridoio centrale di disimpegno, tre camere da letto (due doppie ed una singola), una sala da pranzo, una cucina con retrocucina, tre balconi di affaccio esterno rispettivamente su cucina (sud), camera (est), pranzo (nord), un bagno della superficie di circa mq 6,00.

Il tutto per una superficie complessiva lorda commerciale di **mq. 163,00** attualmente occupato da i genitori dei proprietari.

**DATI CATASTALI**

Comune	Fg.	Part.	Sub.	Cat. e Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
MONTEGRANARO Codice : F522	17	311	2	A/2 5	6,5 vani	Totale : 132 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte : 127 m <sup>2</sup>	Euro 436,41	Via Palmiro Togliatti N.2 piano : 1
Intestazione								
XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a								
XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a								
li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXXX XXXXXX, proprietà 1/2								
li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXXX XXXXXX, proprietà 1/2								
CONFINI : vano scala comune agli altri sub, Via Togliatti, Via dell'Ospedale (strada Contrada Santa Maria), salvi altri.								

(vedi All.n.3a)

**MANIFESTO D'ASTA****LOTTO UNICO****DIRITTI di PIENA PROPRIETA'** (1000/1000),

per la quota ½ spettanti al sig. XXXXXXX XXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXXX XXXXXX

per la quota ½ spettanti al sig. XXXXXXX XXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXXX XXXXXX

**APPARTAMENTO ad uso CIVILE ABITAZIONE, posto al PIANO 1°**

Porzione di fabbricato (su un impianto planimetrico rettangolare, di tipo isolato a 3 piani fuori terra ed un seminterrato, contenente più unità immobiliari) sito nel Comune di Montegranaro, zona



Ospedale, Lottizzazione “Svampa”, con accesso da Via Togliatti; la porzione in oggetto si situa al piano Primo, tre affacci liberi (Sud-Est-Nord), ingresso e scala comune, composto da corridoio centrale di disimpegno, tre camere da letto ( due doppie ed una singola), una sala da pranzo, una cucina con retrocucina, tre balconi di affaccio esterno rispettivamente su cucina (sud), camera (est), pranzo (nord), un bagno della superficie di circa mq 6,00.

Il tutto per una superficie complessiva lorda commerciale di **mq. 163,00** attualmente occupato da i genitori dei proprietari.

### DATI CATASTALI

Comune	Fg.	Part.	Sub.	Cat. e Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
MONTEGRANARO Codice : F522	17	311	2	A/2  5	6,5 vani	Totale : 132 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte : 127 m <sup>2</sup>	Euro 436,41	Via Palmiro Togliatti N.2 piano : 1
<b>Intestazione</b> XXXXXX XXXXXXXXXX nato a _____ li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXXX XXXXXX, proprietà 1/2 XXXXXX XXXXXXXXXX nato a _____ li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXXX XXXXXX, proprietà 1/2 <b>CONFINI</b> : vano scala comune agli altri sub, Via Togliatti, Via dell’Ospedale (strada Contrada Santa Maria), salvi altri.								

### PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA

I diritti della piena proprietà (1000/1000) dell’immobile,

per la quota ½ spettanti al sig. XXXXXX XXXXXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ li xx-xx-xxxx, c.f  
- XXX XXX XXXXXX XXXXXX

per la quota ½ spettanti al sig. XXXXXX XXXXXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ : li xx-xx-xxxx, c.f -  
XXX XXX XXXXXX XXXXXX

nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d’asta al prezzo di

**€ 161.000,00 (eurocentosessantunomila/00)**

## 11. STATO DI POSSESSO degli IMMOBILI

Alla data dell’accertamento effettuato dalla sottoscritta unitamente all’avv. \_\_\_\_\_ – IVG-  
custode da Voi nominato ( vedi Verbale IVG in data 17-12-2020 agli atti del fascicolo) il bene risultava occupato dai  
sig.ri:

XXXXXX XXXXXX- nata a \_\_\_\_\_ li xx-xx-xxxx,

XXXXXXXXX - nato a \_\_\_\_\_ li xx-xx-xxxx

genitori dei sig,ri





XXXXXX XXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX  
XXXXX, residente in

XXXXXX XXXXXXXXX nato a li xx-xx-xxxx, c.f - XXX XXX XXXXX  
XXXXX

residente in Via : n. dal 21-08-2020 (vedi Doc Anagrafe All.n.1)

La Sig.ra Xxxxx xxxxx in sede di sopralluogo dichiarava:

- di abitare presso l'immobile dal 1978, essendo abitazione familiare insieme al coniuge sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e che alla morte dei suoceri, proprietari del bene, la proprietà è passata ai propri figli XXXXXXXX e XXXXXXXX;
- che figlio XXXXXXXX, seppur residente in loco, di fatto abita altrove facendo quotidianamente visita ai genitori per l'ora del pranzo;
- che il figlio XXXXXXXX invece si è trasferito altrove (vedi All. n.1);

### VINCOLI ed ONERI GIURIDICI

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico di competenza del Comune interessato, risulta che sull'area non sussistono vincoli o ambiti di tutela di P.R.G., il bene non costituisce bene culturale o paesaggistico ex art.2 D.Lgs 42/2004, non sussistono vincoli imposti da leggi statali, vincolo paesistico di cui alla legge n.147/39, ambientale di cui alla legge n.431/85, storico culturale di cui art. 1 e 3 della legge n.1089/39 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs 490/1999 capo I), idrogeologico di cui al R.D. 3267/23) e regionali (PPAR) né vincoli dettati da strumenti urbanistici vigenti a tutela di interessi idrogeologici e delle falde idriche, dei parchi e delle aree protette nazionali e regionali.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile, non è gravato da censo, livello o uso civico.

### SPESE GESTIONE , STRAORDINARIE ...ECC....

Non è costituita una Amministrazione condominiale; la Sig.ra Xxxxx xxxxx, occupante l'immobile riferisce che gli unici costi comuni a tutte le unità immobiliari della palazzina riguardano l'illuminazione del vano scala; la cifra viene ripartita equamente fra le tre unità immobiliari ed ammonta a circa € 100 all'anno per unità immobiliare.

## 12. ACCERTAMENTO PROCEDURE ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Non si è rilevata alcuna procedura di esproprio



## CONCLUSIONI

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Si allegano alla presente relazione e ne fanno parte integrante gli allegati che seguono

### ALLEGATI:

- All. n.1 Doc. ANAGRAFE
- All. n.2 Protocollo accesso atti Comune Montegranaro
- All. n.3a Visure CATASTALI
- All. n.3b Estratto di mappa e planimetria catastale
- All. n.4 Ispezioni CCRRII Fermo
- All. n.5 Licenza Costruzione 06-03-1972
- All. n.6 Documentazione fotografica
- All. n.7 P.R.G. e N.T.A. Comune Montegranaro
- All. n.8 Collaudo Statico del fabbricato
- All. n.9 Abitabilità
- All. n.10 Pratica Condono Edilizio n.772/1985
- All. n.11 OMI-Valori di zona
- All. n.12 Estratto per manifesto d'asta EI 109-2012
- All. n.13 Foglio riassuntivo dati identificativi catastali
- All. n.14 RGE 109-2012 CHECK LIST

Monterubbiano li 27 Gennaio 2021

Il C.T.U. Arch.

Francesca Amurri



Per autentica e sottoscrizione  
Firmato da: AMURRI FRANCESCA in data  
26/01/2021 ore 18:43 Luogo: Monterubbiano

