

## TRIBUNALE DI FERMO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 18/2018**

**OGGETTO: PERIZIA DI C.T.U.**

**CREDITORE PROCEDENTE : BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA**

**Contro**

**DEBITORE ESECUTATO : XXXX XXXX (C.F.: XXXX)**

**GIUDICE : G.E. dott.ssa Giorgia Cecchini**

**CTU : Dott. Ing. Angelofrancesco Santarelli**



Monte Urano via Piave n. 9

Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348  
e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)



**RELAZIONE DI C.T.U. Esecuzione Immobiliare N 18/2018 RGE**

Premessa	pag.03
Quesiti formulati dal Giudice	pag.03
Operazioni peritali	pag.08
Esito alla Verifica preliminare	pag.09
Risposte ai quesiti	pag.11
Breve riepilogo e formazione lotti	pag.30



**PREMESSA**

Il G.E. dott.ssa Giorgia Cecchini del Tribunale di FERMO nel decreto di fissazione di udienza del 28/04/2022 nominava quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Angelofrancesco Santarelli per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N. 18/2018 RGE .

CREDITORE PROCEDENTE : **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA**

DEBITORE ESECUTATO : **XXXX XXXX**

il sottoscritto CTU prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico.

**Controllo preliminare e QUESITI**

Il G. E. dott.ssa Giorgia Cecchini del Tribunale di FERMO nel decreto di fissazione di udienza del 28/04/2022 per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N. 18/2018 RGE formulava i seguenti quesiti:

"Il perito stimatore, esaminati gli atti ed i documenti del procedimento,

**formula**

**di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere** redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct.

“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.

**Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:**

- a) all'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) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., 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) ad 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) ad 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 effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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 in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro 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 1 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348

e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)



- f) ad 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 N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1799/39, 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) ad 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 atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- h) a 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) a 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 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 le eventuali spese condominiali insolute;
- l) a 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) ad 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 e 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 dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi 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 gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

q) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 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 (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.





**OPERAZIONI PERITALI**

**Il sottoscritto Ing. Angelofrancesco Santarelli** libero professionista con studio a Porto San Giorgio in Via M. Macchi n.39 tel/fax 0734-676890 , regolarmente iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A276 , è stato incaricato per lo svolgimento di Consulenza Tecnica d’ Ufficio relativamente al procedimento in oggetto.

Prima di effettuare il sopralluogo per prendere visione dei beni pignorati, si faceva richiesta ai vari uffici competenti per acquisire la documentazione necessaria al fine di verificare la regolarità dei beni stessi; quindi acquisite le visure e planimetrie catastali, nonché le variazioni storiche, le concessioni edilizie complete degli elaborati grafici, i certificati di residenza e stato di famiglia, ecc,

**In data 18/10/2022 veniva fissato il sopralluogo che si eseguiva** in presenza del custode nominato Francesca Zengarini Istituto Vendite Giudiziarie Marche; ( All. n.05 : verbale di Sopralluogo).

**In data 15/03/2022** , a seguito di richiesta del sottoscritto CTU, l’ufficio tecnico del comune di Monte Urano concedeva appuntamento al fine di poter meglio comprendere la eventuale possibilità di sanatoria degli abusi riscontrati in fase di sopralluogo sui quattro immobili oggetto di procedura, in quanto **le varie richieste di condono reperite , essendo prive di qualsivoglia documentazione tecnica-descrittiva, fotografica , e priva di elaborati grafici , non consentono di correlare le stesse richieste di condono ai singoli immobili.**

**In data 23/03/2023** si effettuava **aggiornamento di ispezione ipotecaria** presso l’ Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo (All.n. 08 ) dalla quale non emergono sull’immobile ulteriori gravami oltre a quelli già presenti in atti e le cui trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie sono state riportate in risposta al quesito n.8.





**VERIFICA PRELIMINARE**

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, il sottoscritto CTU può relazionare quanto segue:

**Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.**

• 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.

la certificazione risale sino ad atti ( di acquisto derivativo od originario) trascritti 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.

Il creditore procedente non ha provveduto a depositare la visura storica ma solo quella alla data del 18/07/2018. **Pertanto si allega la visura storica per immobile (All n. 02/b).**

**Giusta la corrispondenza dei dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutiva per l'identificazione dell'immobile** sito in Monte Urano (FM) in via Piave :

- Abitazione\* di tipo economico **piano S1-T-3** , distinta nel N.C.F. di detto Comune al **foglio 9 , particella n. 333, sub. 24**, Cat. **A/3**, classe 03 consistenza 4 vani, rendita € 148,74
- **Abitazione di tipo economico piano 1-3.** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al **foglio 9 ,particella n.333, sub. 21**, Cat. **A/3**, classe 03 consistenza 6,5vani ,rendita € 241,70
- **Rimessa o autorimessa piano T.** , distinta nel N.C.F. di detto Comune al **foglio 9 , particella n.333, sub. 23**, Cat. **C/6**, classe 03 consistenza **50mq** Rendita € 85,22
- **Rimessa o autorimessa piano S1**, distinta nel N.C.F. di detto Comune al **foglio 9 , particella n.333, sub. 16**, Cat. **C/6**, classe 03 consistenza **36mq** Rendita € 61,36

\* **LOCALE autorizzato come laboratorio ( abitabilità pratica n. 863/1969 del 30/03/71).**



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.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;

Pertanto il sottoscritto CTU ha provveduto all' acquisizione presso l'ufficio anagrafe del comune di Monte Urano , dei seguenti certificati ( All. n 07 ):

- 1) CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE (All. n 07.a )
- 2) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO (All. n 07.b )
- 3) ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO, (All.n.07.c)
- 4) CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA(All. n 07.d )

dai quali si evince che il sig. **XXXX XXXX** : **“Risulta di stato libero”** (data 07/12/2022)  
(e come riportato nella certificazione notarile in atti “in regime di separazione dei beni”).



## RISPOSTE AI QUESITI

### QUESITO N.1 :

1) all'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;

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

**Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero, sui seguenti immobili:**

- Abitazione\* di tipo economico **piano S1-T-3 - Foglio 9 , particella n.333, sub.24**, Cat.A/3, classe 03 – consistenza **4 vani** , Rendita Catastale Euro 148,74 ;  
\* **LOCALE autorizzato come laboratorio** ( abitabilità pratica n. 863/1969 del 30/03/71) posto al piano terra (lato ovest) con annessa cantina posta al piano seminterrato (angolo nord est) con annessa soffitta posta al piano terzo sottotetto (lato ovest prima unità da nord) confinante con vano scala comune, via Piave (oltre la corte) proprietà XXXX XXXX, terreno di proprietà XXXX ” (oltre la corte) e proprietà XXXX XXXX.
- Abitazione di tipo economico piano 1-3. -Foglio 9 , particella n. 333, sub. 21, Cat. A/3, classe 03 - consistenza **6,5 vani** , Rendita Catastale Euro 241,70;  
appartamento posto al piano primo (intero piano) con annessa soffitta posta al piano terzo sottotetto( angolo nord est) confinante con vano scala , prospetto via Piave (oltre la corte), prospetto su terreno di proprietà “XXXXX” (oltre la corte) e prospetto su garages di proprietà XXXX (oltre la corte).
- Rimessa o autorimessa piano T. foglio 9 , particella n. 333, sub. 23, Cat. C/6, classe 02 - **consistenza 50mq** , - Rendita Catastale Euro 85,22;  
garage prefabbricato autonomo composto da un solo piano fuori terra (ubicato a nord ovest) confinante con proprietà XXXXX (oltre la piccola striscia di corte indivisa) proprietà XXXXX XXXXX, corte comune e proprietà XXXX XXXXX.



- **Rimessa o autorimessa piano T., Foglio 9, particella n. 333, sub. 16, Cat. C/6,**  
classe 02 - **consistenza 36mq** , Rendita Catastale Euro 61,36;  
garage esterno posto al livello del piano seminterrato ad un sol piano fuori terra realizzato in  
aderenza al lato nord del fabbricato principale con ingresso da est, confinante con vano scala,  
terrapieno da più lati e via Piave (per distacco oltre la corte).

**Gli immobili sopra descritti sono tutti funzionalmente autonomi e con ingressi indipendenti, pertanto non necessitano di frazionamento e possono costituire lotti separati ed autonomi.**

(All 01: estratto di mappa) (All 02: planimetria catastale)

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., 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

Il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili **sub.21 e 24 (i sub 16 e 23 sono esterni)** oggetto della procedura in oggetto, è del **1969** di tipo isolato e libero sui quattro lati. Privo di ascensore , di ornamenti o di elementi di pregio, è costituito da un piano seminterrato , da tre piani fuori terra, rispettivamente il piano terra , il piano primo ed il secondo, ed il terzo sottotetto. La copertura è a falde. I piani sono collegati verticalmente da una scala comune interna, mentre l'accesso al piano sotto strada avviene anche mediante accesso autonomo dalla corte comune. La struttura portante e sismoresistente verosimilmente appare di tipo misto; I solai sono in laterocemento e le facciate intonacate. L'immobile risulta , seppur vetusto , in uno stato di conservazione normale. Tuttavia dal sopralluogo del 18/10/2022 si riscontrano ammaloramenti degli intonaci esterni e dei balconi che presentano intonaci e calcestruzzi ammalorati , sarebbero auspicabili interventi di manutenzione ai balconi. **Si veda la allegata relazione fotografica (All. n. 06).**

**La corte sub.18** su cui insiste il fabbricato principale e le due **autorimesse esterne, sub 16 e 23,** risulta accatastata come bene comune non censibile, non è recintata ( se non in minima porzione)



ed è costituita in parte da una strada asfaltata carrabile (privata) ; risulta in parte pianeggiante in parte in pendenza . ( all. “elaborato planimetrico” ed “elenco subalterni”).

- **SUB. N. 21 : L'appartamento posto al piano primo** di circa 130mq , si presenta in buono stato generale , dotato di tutti gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti tradizionali (termosifoni) ; Infissi e porte in legno ; Schermature solari mediante tapparelle. Le altezze interne sono di circa 3,05m . Le finiture interne come intonaci e pavimentazioni si presentano in buono stato di conservazione seppur datate ; Sono invece necessari interventi di manutenzione ai balconi , di circa 19,9mq, che presentano intonaci e calcestruzzi ammalorati così come gli intonaci delle facciate. Completa l'immobile una soffitta di circa 36mq situata al piano sottotetto alla quale si accede dal vano scala comune e che si presenta allo stato grezzo e privo dei divisori separanti dalle altre porzioni di diversa proprietà come riportato sulla allegata planimetria catastale.
- **SUB. N.16 : L'autorimessa posta al piano primo sottostrada** di circa 36mq, è dotata di intonaci interni , pavimentazione , impianto elettrico. L'accesso avviene dall'esterno tramite passaggio carrabile con saracinesca metallica ; sono inoltre presenti due ingressi pedonali, dei quali uno immette nel vano scale comune, che non sono in vero autorizzati dalle licenze di costruzione originarie. **Lo stato di conservazione degli intonaci esterni necessita di manutenzione. La copertura piana costituisce l'ingresso al vano scala del fabbricato principale .**
- **SUB. N.23 : L'autorimessa posta al piano terra** di circa 50mq, è realizzata in elementi prefabbricati di cemento, priva di finiture interne, è dotata di impianto elettrico. L'accesso avviene dall'esterno tramite la strada asfaltata costituente la corte comune ( sub.18) mediante due ingressi carrabili ( mentre catastalmente ne risulta solo uno centrale). Non sono state rinvenute licenze di costruzione relative a questo immobile; Le varie richieste di sanatoria, essendo prive di planimetrie, prospetti, foto degli abusi, non sono di facile correlazione con gli immobili pignorati. **Lo stato di conservazione è mediocre.**
- **SUB. N. 24\* : L'immobile articolantesi al piano S1-T-3** , sebbene risulti essere (solo) accatastato come abitazione di tipo economico , risulta autorizzato – come si evince nel certificato di abitabilità - come“scantinato” di 20mq nel piano S1, e come “ufficio/laboratorio” al piano terra 100mq, come di fatto appare.



**\* locale autorizzato come laboratorio (abitabilità pratica n. 863/1969 del 30/03/71)**

Tutti gli elaborati grafici allegati alle tre licenze di costruire sopra elencate non ne riportano infatti divisioni in ambienti, frazionamenti, né destinazioni d'uso specifiche. In particolare il locale posto al piano terra si presenta in uno stato quasi grezzo, vetusto, e privo di alcune finiture, sono presenti solo un piccolo w.c. privo di antibagno. La porzione di cantina al piano S.1 alla quale si accede dal vano scala comune è stata adibita a cucina ed è quindi dotata di impianto elettrico ed idrico; completa l'immobile una porzione di soffitta circa 10mq, situata al piano terzo sottotetto ed alla quale si accede dal vano scala comune, si presenta allo stato grezzo e privo dei divisori separanti dalle altre porzioni di diversa proprietà come riportato sulla allegata planimetria catastale.

Secondo l'Agenzia delle Entrate l'IVA è disciplinata dalla circolare del 28/06/2013 n.22.

3) ad 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;

A seguito della richiesta di accesso atti effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte Urano tramite mail del 07/07/2022 è stata fornita dall'ufficio tecnico del comune di Monte Urano la documentazione elencata nella risposta al quesito n.4, dalla quale **si evince che la costruzione degli immobili oggetto di procedura è avvenuta successivamente al 02/09/1967** ;

**Relativamente alla Rimessa o autorimessa piano T. foglio 9, particella n. 333, sub. 23, Cat. C/6, non risulta alcuna licenza di costruzione, né concessioni in sanatoria concluse.**

4) ad 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare 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 in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro 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 1 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

**A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata dal sottoscritto CTU, il comune di Monte Urano ha fornito i seguenti titoli abilitativi:**

- **LICENZA DI COSTRUZIONE Prot. N. 3171/1968 del 10/02/1967**

*“Per la costruzione di una casa di civile abitazione in c.da. S. Giovanni”*

rilasciata ai sig.ri XXXX XXXXXX e XXXXXXXXX;

- **LICENZA DI COSTRUZIONE Prot. N. 2402 del 22/09/1969**

*“Per la costruzione di una variante al progetto approvato in data 15/01/1969 al n. 863”*

rilasciata ai sig.ri XXXX XXXXXX XXXXXXXXX;

- **LICENZA DI COSTRUZIONE Prot. N. 582 del --/--/----**

*“Per la costruzione ampliamento seminterrato edificio in via piave” in conformità al progetto allegato alla domanda stessa; tenuto conto della Commissione Igienica Edilizia nell’adunanza del 3/4/1971 ha espresso parere favorevole “ per la costruzione suddetta, come da progetto allegato”.*

rilasciata ai sig.ri XXXX XXXXXX e XXXXXXXXX;

**Risultano inoltre pervenute le seguenti richieste di concessione in sanatoria NON DEFINITE :**

- **Richiesta di concessione edilizia in sanatoria L. 47/85 Prot. N. 415 (pratica non definita)**
- **Richiesta di concessione edilizia in sanatoria L. 47/85 Prot. N. 416 (pratica non definita)**
- **Richiesta di concessione edilizia in sanatoria L. 47/85 Prot. N. 417 (pratica non definita)**

**Di tali condoni non risultano pervenute dall’ufficio tecnico del Comune di Monte Urano le relative concessioni in sanatoria, pertanto si ritiene che tali richieste di condoni non siano definite. Come anche riportato nelle richieste di integrazione pervenute da parte dello stesso comune di Monte Urano nelle quali si richiedevano le necessarie documenti per la definizione delle stesse: 1) progetto completo di piante e prospetti firmato dal progettista e dal proprietario con individuato in rosso l’abuso; 2) atto notorio epoca di ultimazione dei lavori abusivi;**





3) relazioni sulle difformità urbanistiche; 4) copia progetto approvato dal comune; 5) iscrizione al catasto; 6) planimetria del vigente P.D.F. con l'esatta individuazione dell'edificio sull'area stessa; 7) fotografie dell'opera abusiva. Come da richieste di integrazioni (Allegati n. 3B).

**Alla luce del sopralluogo effettuato in data 18/10/2022 e sulla scorta degli elaborati grafici allegati alla documentazione tecnico/urbanistica sopra elencata, (in particolare solo agli elaborati grafici allegati alle tre licenze di costruzione in quanto le richieste di sanatoria sono prive di qualsiasi elaborato grafico), il sottoscritto CTU ha potuto constatare, relativamente agli immobili oggetto della procedura le seguenti difformità :**

- **Abitazione\*** di tipo economico Cat. A/3, **piano S1-T-3 - foglio 9, particella n.333, sub.24,**

**\* LOCALE autorizzato come laboratorio** (abitabilità pratica n. 863/1969 del 30/03/71)

L'immobile articolantesi al piano S1-T-3 , sebbene risulti essere (solo) accatastato come abitazione di tipo economico, risulta autorizzato – come si evince nel certificato di abitabilità - come “scantinato” nel piano S1 , e come “ufficio/laboratorio” al piano terra , come di fatto appare.

Tutti gli elaborati grafici allegati alle tre licenze di costruire sopra elencate non ne riportano infatti divisioni in ambienti, frazionamenti, ne destinazioni d'uso specifiche.

Si rilevano inoltre le seguenti difformità dalla planimetria catastale:

- Manca completamente il muro di separazione dalla porzione di altra proprietà (sub.25) la cui realizzazione si stima possa comportare una spesa approssimativa di euro duemila/00..

**N.B.: poichè le richieste di sanatoria sono prive di qualsiasi elaborato grafico (piante , prospetti,sezioni, , il sottoscritto CTU ritiene , verosimilmente, che tale immobile non sia conforme allo stato approvato. Inoltre , proprio per tale motivo, allo stato attuale non è stato ancora possibile definire con l' Ufficio tecnico del comune di Monte Urano, una stima di eventuali oneri per sanare gli abusi, vista anche la difficoltà di correlare le richieste di sanatoria con le varie porzioni di immobili.**

A seguito dell'incontro avuto in data 15/03/2023 col dirigente dell'ufficio tecnico del comune di Monte Urano, emerge che tale locale non si possa ritenere allo stato attuale come abitazione (si veda la allegata relazione fotografica) che pertanto non possa essere sanata tale destinazione d'uso. Tuttavia eventualmente potrà essere richiesto in futuro un cambio di destinazione d'uso qualora si creasse tale esigenza dagli aventi titolo.



• **Abitazione di tipo economico Cat. A/3 piano 1-3. - foglio 9 , particella n. 333, sub. 21,**

L'appartamento situato al piano primo risulta autorizzato con la **LICENZA DI COSTRUZIONE Prot. N. 582 del --/--/1971 ( autorizzazione di abitabilità pratica n. 863/1969 del 30/03/1971)** e lo stato dei luoghi risulta conforme allo stato autorizzato.

Anche la distribuzione degli ambienti interni corrisponde sostanzialmente allo stato autorizzato; Le uniche difformità riscontrate riguardano lievi differenze di alcuni divisori, in particolare è stato eliminato il divisorio tra la cucina ed il retro cucina, mentre è stato creato nel corridoio un tramezzo di separazione tra l'ingresso e la zona notte.

Mentre la porzione di soffitta accatastata con l'appartamento risulta priva di tramezzi divisori e di separazioni con le altre porzioni facenti parte di altra proprietà, pertanto vanno realizzati i tramezzi come indicati nella planimetria catastale redatta per la divisione.

Poiché le lievi difformità sono relative solo alla mancata realizzazione del tramezzo divisorio nel piano sottotetto ( per frazionamenti derivanti da divisione) , senza comportare l'aumento delle unità immobiliari, senza alterare la planimetria catastale esterna né comportano aumenti di volumetria o variazioni di parametri urbanistici , è possibile sanare tali difformità presentando una CILA all'ufficio Urbanistica del Comune di Monte Urano che allinei lo stato dei luoghi alla situazione catastale derivante da atto di divisione ( si veda al allegata planimetria catastale).

La stima dei costi necessari per sanare le difformità devono ricomprendere le spese edili, la sanzione amministrativa, i costi professionali per la presentazione il rilievo dello stato di fatto e modificato, la asseverazione allegata alla C.I.L.A. oltre iva di legge come meglio specificato nella risposta al quesito "i" e vengono stimati approssimativamente in 2.000,00euro (euro duemila/00).

• **Rimessa o autorimessa Cat. C/6 piano S1. - foglio 9 , particella n. 333, sub. 16, ,**

L'autorimessa risulta autorizzata con **LICENZA DI COSTRUZIONE Prot. N.582 del --/--/1971.** Premesso che gli elaborati grafici allegati alla licenza di costruzione sopra indicata , sono privi di qualsiasi quota ( sia in pianta, prospetti e sezioni) si può ritenere – alla luce delle tolleranze di legge - che la volumetria esistente di detto immobile sia conforme allo stato approvato .

Alla luce del sopralluogo effettuato in data 18/10/2022 si riscontrano le seguenti lievi difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:



- è presente una apertura che consente il passaggio ed il collegamento tra il vano scala condominiale del fabbricato principale e l'autorimessa al piano S1 , tale passaggio deve essere murato per ripristinare la conformità dello stato dei luoghi allo stato autorizzato ;
- sul prospetto sud è presente una porta che nello stato autorizzato è una piccola finestra, pertanto la stessa deve essere murata nella parte inferiore a creare il parapetto e riquadrata nella parte superiore per conformarsi allo stato autorizzato

A seguito dell'incontro richiesto dal sottoscritto CTU ed avuto in data 15/03/2023 col dirigente dell'ufficio tecnico del comune di Monte Urano, emerge una reale difficoltà tecnica per i motivi sopra esposti, a quantificare i costi di sanatoria, tuttavia ritenendo l'ufficio tecnico che le varie richieste di condono possano interessare anche tale immobile, lo stesso ufficio ritiene che possa essere sanato. Vista la impossibilità di determinare le spese, si stima in via prudenziale una somma approssimativa di 2.000,00 euro (euro duemila/00) per opere edili e/o definizioni condoni.

- **Rimessa o autorimessa Cat. C/6, piano T. foglio 9 , particella n. 333, sub. 23,**

**Non risultano pervenute allo scrivente CTU dall'ufficio tecnico del comune di Monte Urano né licenze di costruzioni , ne concessioni in sanatoria definite,**

La planimetria catastale inoltre non è conforme allo stato dei luoghi e riporta rappresentata una sola apertura centrale carrabile, mentre di fatto sono presenti due porte carrabili affiancate , come visibile dalla relazione fotografica allegata.

**N.B.: poichè le richieste di sanatoria sono prive di qualsiasi elaborato grafico (piante , prospetti,sezioni, il sottoscritto CTU ritiene , verosimilmente, che tale immobile non sia autorizzato. Inoltre , proprio per tale motivo, allo stato attuale non è stato ancora possibile definire con l' Ufficio tecnico del comune di Monte Urano, una stima di eventuali oneri per sanare gli abusi, vista anche la difficoltà di correlare le richieste di sanatoria con le varie porzioni di immobili.**

A seguito dell'incontro richiesto dal sottoscritto CTU ed avuto in data 15/03/2023 col dirigente dell'ufficio tecnico del comune di Monte Urano, emerge una reale difficoltà tecnica per i motivi sopra esposti, a quantificare i costi di sanatoria, tuttavia ritenendo l'ufficio tecnico che le varie richieste di condono possano interessare anche tale immobile, lo stesso ufficio ritiene che possa essere sanato. Relativamente alle spese, viste la impossibilità di determinarle, lo stesso ufficio le stima in via prudenziale una somma approssimativa di 2.000,00 euro (euro duemila/00).



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

Nei beni oggetto di pignoramento non ci sono terreni per cui non si allega C.D.U

La corte (sub.18) risulta accatastata come bene comune non censibile.

6) ad 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 N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1799/39, 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;

**Giusta la corrispondenza dei dati catastali sopra descritti per l'identificazione dell'immobile** sito in Monte Urano (FM) alla via Pian Piave n.9:

- **Abitazione di tipo economico piano 1-3.**  
distinto nel N.C.F. di detto Comune al **foglio 9 , particella n. 333, sub. 21**, Cat. A/3, classe 03 - consistenza 6,5 vani , - Sup. catastale mq - Rendita Catastale Euro 241,70 ;
- **Abitazione\* di tipo economico piano S1-T-3.**  
distinto nel N.C.F. di detto Comune al **foglio 9 , particella n. 333, sub. 24**, Cat. A/3, classe 03- consistenza 4 vani , - Sup. catastale mq - Rendita Catastale Euro 148,74;  
\* **LOCALE autorizzato come laboratorio** ( abitabilità pratica n. 863/1969 del 30/03/71)
- **Rimessa o autorimessa piano T.**  
distinto nel N.C.F. di detto Comune al **foglio 9 , particella n. 333, sub. 23**, Cat. C/6, classe 02 - **consistenza 50mq** , - Sup. catastale mq - Rendita Catastale Euro 85,22;
- **Rimessa o autorimessa piano S1.**  
distinto nel N.C.F. di detto Comune al **foglio 9 , particella n. 333, sub. 16**, Cat. C/6, classe 02- **consistenza 36mq** , - Sup. catastale mq - Rendita Catastale Euro 61,36 ;



**Le difformità riscontrate e sopra descritte non influiscono sulla identificazione del bene.**

(Allegati n.01 estratto di mappa; 02 planimetria catastale ; 09 elenco subalterni ed elaborato planimetrico)

7) ad 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 atto 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 del **05/03/2018** i beni sopra descritti **apparteneva** al sig. **XXXX XXXX** in virtù dei seguenti titoli , a partire da data antecedente al ventennio dal pignoramento: si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

\* Al sig. XXXX Vaiter in regime di separazione dei beni gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano così pervenuti:

- quanto all'immobile distinto in catasto al **Fg.9 part.333 sub 23** giusto atto di compravendita in Notar Rossi Alfonso del 20/12/2003 rep.n.180839/21146 trascritto il 07/01/2004 ai nr .115/98 da potere di XXXX Giorgio, Massa Fermana (AP) 15/03/1951 codice fiscale TRBGRG51C15F0210;

- quanto agli immobili distinti in catasto al **Fg.9 part.333 sub 16 e sub 21** in parte giusto atto di donazione accettata in Notar Rossi Alfonso del 20/12/2003 rep.n.180838/21145 trascritta il 19/01/2004 ai nn.556/453 da potere di XXXX XXXX, Massa Fermana (AP) 15/05/1937 codice fiscale XXXXXXXX in parte giusto atto di cessione di-diritti reali a titolo oneroso in Notar Rossi Alfonso del 20/12/2003 rep.n.180838/21145 trascritto il 19/01/2004 ai nn.557/454 da potere di XXXX XXXXX, Fermo (AP) 20/01/1975 codice fiscale XXXXXXXX;

- quanto all'immobile distinto in catasto al **Fg.9 part.333 sub 24** (ex. sub 20 ed ex. sub 22) metà indivisa era pervenuta giusto atto di permuta in Notar Rossi Alfonso del 09/10/2008



rep.n.216455/29445 trascritto il 03/11/2008 ai nn.10489/6582 da potere di XXXX XXXX, Massa Fermana (AP) 27/08/1953 codice fiscale XXXXXXXX l'altra metà indivisa giusto atto di donazione e cessione in Notar Rossi Alfonso del 20/12/2003 rep.n.180838/21145 sopra riportato.

\* Alla sig.ra XXXX XXXXXXX gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti giusto atto di donazione accettata in Notar Rossi Alfonso del 20/12/2003 rep.n.180838/21145 trascritta il 19/01/2004 ai nn.556/453 da potere di XXXX XXXX, Massa Fermana (AP) 15/05/1937 codice fiscale XXX.

\* Ai sigg. XXXX XXX, XXXX XXXX e XXXX XXXX gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti in parte in virtù della successione al padre XXXX XXXX che era nato a Montegiorgio (AP) il 14/03/1913 deceduto il 30/12/1984, codice fiscale XXXX, trascritta il 03/04/1985 ai nn.1760/1316 e successiva rettifica del 18/02/2003 rep.n.69 vol.272 ufficio del registro di Fermo trascritta il 31/03/2003 ai nn.2855/1862 ( Le figlie XXX, XXX e XXX hanno rinunciato all'eredità con atti n.582-584-585 registrati il 31/03/1992) ed in parte in virtù della successione testamentaria alla madre XXXX XXX che era nata a Massa Fermana (AP) il 19/11/1910- deceduta il 19/10/1990, codice fiscale XXXXX, giusta denuncia n.91 vol.144 del Registro di Fermo trascritta il 02/06/1992 ai nn. 3927/2848 e successiva rettifica del 18/02/2003 giusta denuncia n. 70 vol.272 ufficio del registro di Fermo trascritta il 28/03/2003 ai nn.2747/1764. Testamento olografo registrato il 01/02/1991 al n.234. (Le figlie XXX, XXX e XXX hanno rinunciato all'eredità con atti n.586-581-583 registrati il 31/03/1992) e successiva divisione derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata in Notar Rossi Alfonso del 17/12/2003 rep.n.180708 trascritta il 23/01/2004 ai nn.697/544 da potere di XXXX Angela Dea, Massa Fermana (AP) 01/02/1956 codice fiscale XXXX

**N.B.: non risultano trascritte le accettazioni di eredità dei de cuius XXXX XXXX e XXX XXXX da parte degli eredi.**

**Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: (all.n.08 aggiornamento ispezione ipotecaria) :**

**ISCRIZIONE N. 1081612284 del 12/11/2008** nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notar Rossi Alfonso del 07/11/2008 Numero di repertorio 216666/29539

A favore: Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa per azioni con sede in Matera

**Contro: XXXX XXXX, Sant'Elpidio a Mare (AP), 24/05/1965**

Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348  
e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)



-Mutuo di euro 210.000,00, durata 20 anni, ipoteca di euro 420.000,00 - gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

**ISCRIZIONE N. 2235/322 del 27/03/2012** atto giudiziale nascente da sentenza di condanna del 27/11/2010 Numero di repertorio 770/2010 - Corte di Appello di Ancona

A favore: Iacopini Adriano, Fermo (AP), 06/05/1924, Codice fiscale: XXXX (Domicilio ipotecario eletto do avv. Italo Liberini — via Ognisanti 51 - Fermo)

**Contro: XXXX XXXX**, Sant'Elpidio a Mare (AP), 24/05/1965

-Capitale euro 12.000,00, ipoteca di euro 14.000,00 — gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

**ISCRIZIONE N. 7151/1227 del 09/11/2016** atto giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 29/08/2016 Numero di repertorio 813 Tribunale di Pesaro

A favore: Quadrivio SME 2014 s.r.l. con sede in Conegliano (TV), Codice fiscale: 04624130268

**Contro XXXX XXXX**, Sant'Elpidio a Mare (AP), 24/05/1965.

-Capitale euro 16.330,95, ipoteca di euro 32.000,00 — gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

**TRASCRIZIONE N. 1749/1317 del 05/03/2018** nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 25/01/2018 Numero di repertorio 158 — Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo (AP)

A favore: Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa per azioni con sede in Altamura (BA) Contro: XXXX XXXX, Sant'Elpidio a Mare (AP), 24/05/1965

**I singoli immobili , essendo di esclusiva proprietà di XXXX XXXX per la quota di 1/1, ed avendo autonomia funzionale non necessita di essere suddivisi e possono pertanto formare lotti separati .**

8) a 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;





Gli immobili della procedura in oggetto, intestati a XXXX XXXX nato il 24.05.1965 a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) per la piena proprietà dell'intero;

L'esatta provenienza dell'immobile - come sopra riportato - è riassunta nella seguente ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento

\*Catasto fabbricati Comune di Monte Urano (AP) **Fg.9 part.333 sub 23, categoria C/6**, classe 2, consistenza mq.50, superficie catastale totale mq.57, Rendita euro 85,22, via Piave, piano T, in ditta: XXXX XXXX nato a Sant'Elpidio a Mare 24/05/1965 (proprietà per 1/1), la suddetta particella origina a seguito di variazione del 16/10/2003 protocollo n. AP0153281 in atti dal 16/10/2003 diversa distribuzione deg spazi interni - ristrutturazione (n. 3721.1/2003) dalla soppressione della part.333 sub 12 fg.9

\*Catasto fabbricati Comune di Monte Urano (AP) **Fg.9 part.333 sub 24, categoria A/3**, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq.77, totale escluse aree scoperte mq.77, Rendita euro 148,74, via Piave n.9, piano T S1 —3, in ditta: XXXX XXXX nato a Sant'Elpidio a Mare 24/05/1965 (proprietà per 1/1), la suddetta particella origina a seguito di frazionamento e fusione del 03/10/2008 protocollo n.AP0242608 in atti dal 03/10/2008 frazionamento e fusione (n. 10136.112008) dalla soppressione della part.333 sub 22, che a sua volta deriva da variazione del 16/10/2003 protocollo n. AP0153322 in atti dal 16/10/2003 diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione 3723.1/2003) dalla soppressione della part.333 sub 20 che a sua volta derva da frazionamento e fusione del 30/10/2002 protocollo n. 178847 in atti dal 30/10/2002 frazionamento e fusione (n. 3443.1/2002) dalla soppressione delle part.333 sub 6 e part.333 sub 19 del fg.9.

\*Catasto fabbricati Comune di Monte Urano (AP) **Fg.9 part.333 sub 21, categoria N3**, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.142, totale escluse aree scoperte mq.136, Rendita euro 241,70, via Piave n.9, piano 1 — 3, in ditta: XXXX XXXX nato a Sant'Elpidio a Mare 24/05/1965 (proprietà per 111), la suddetta particella origina a seguito di frazionamento e fusione del 30/10/2002 protocollo n. 178847 in atti dal 30/10/2002 frazionamento e fusione (n. 3443.1/2002) dalla soppressione delle part.333 sub 6 e part.333 sub 19 del fg.9.

\*Catasto fabbricati Comune di Monte Urano (AP) **Fg.9 part.333 sub 16, categoria C/6**, classe 2, consistenza mq.36, superficie catastale totale mq.43, Rendita euro 61,36, via Piave n.9, piano S1, in



ditta: XXXX XXXX nato a Sant'Elpidio a Mare 24/05/1965 (proprietà per 1/1), la suddetta particella origina a seguito di frazionamento e fusione del 16/10/2002 protocollo n.163865 in atti dal 16/10/2002 frazionamento e fusione (n. 3280.1/2002) dalla soppressione delle part.333 sub 7, part.333 sub 8, part.333 sub 1011311.333 sulle 11 del fg.9.

\* Catasto terreni Comune di Monte Urano (Ap):";gdi:part-333, ente urbano, superficie 07 are 04 centiare.

9) a 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 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 le eventuali spese condominiali insolute;

Nel determinare il valore degli immobili pignorati sito in via Pian Piave n.9. del comune di Monte Urano e contraddistinti catastalmente al **Foglio 9 particella 333 sub.16-21-23-24**, il sottoscritto CTU nell'effettuare la stima di tipo sintetico per confronto diretto, ha tenuto conto del grado di completezza delle opere, dello stato di conservazione e manutenzione, nonché della vetustà, dell'ubicazione, delle sue caratteristiche e delle destinazioni d'uso, preso atto dei valori di mercato, rilevati anche da indagini effettuate presso agenzie immobiliari, ritenuto il mercato poco vivace, si è preferito procedere alla stima applicando i valori commerciali al metro quadrato, valutati al finito ed al lordo, così come definiti dall'Agenzia del territorio nella propria banca dati delle quotazioni immobiliari, per la zona OMI del Comune di Monte Urano, applicando successivamente ai valori così determinati, dei coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso, della vetustà e delle finiture presenti.

La FASCIA/ZONA di riferimento nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate è quella CENTRALE/ CAPOLUOGO E DINTORNI PORZIONE (a confine con quella periferica/zona artigianale e lungo la s.p. faleriense) del territorio del comune di Monte Urano, Si riporta per completezza di dati la tabella di riferimento :



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

❶ Nel 1° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTE URANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400	L	3,3	4,1	L
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	940	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	980	1200	L	2,8	3,5	L
Autorimesse	NORMALE	360	510	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	470	630	L	1,3	1,9	L

Gli **immobili** della procedura in oggetto , siti in via Pian Piave n.9. del comune di Monte Urano e contraddistinti catastalmente al **Foglio 9 particella 333 sub.16-21-23-24** risultano in uno stato di conservazione e manutenzione scadente , ad eccezione per il sub 21 (appartamento al piano primo). Le parti comuni esterne dell'immobile **necessitano di manutenzioni esterne**; Sono inoltre privi di

Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348  
e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)



fonti rinnovabili , con prestazioni termiche e sismiche dell’epoca della costruzione , quindi molto distanti dagli attuali riferimenti normativi. Considerata la zona , vicino allo stadio, priva di servizi e di scarso interesse immobiliare , seppur in uno stato conservativo normale ( rispetto alla tabella della banca dati di riferimento sopra riportata) **la superficie lorda , il valore al metro quadro ed il valore complessivo degli immobili è stata così determinata :**

LOTTO N.1 - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB. 21 MONTE URANO										
sub	destinaz.	Piano	m	m	mq	€/mq L	valore al finito	dest.Us	vet.	stima
21	abitazione	1	1	130	130,00	€ 900,00	€ 117.000,00	1	1	€ 117.000,00
21	balconi	1	1	19,9	19,90	€ 400,00	€ 7.960,00	1	1	€ 7.960,00
21	soffitta	3	8,7	4,15	36,11	€ 400,00	€ 14.442,00	1	1	€ 14.442,00
										<b>€ 139.402,00</b>

LOTTO N.2 - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB.24 MONTE URANO										
sub	destinaz.	Piano	m	m	mq	€/mq L	valore al finito	dest.Us	vet.	stima
24	CANTINA	S1	1	20	20,00	€ 400,00	€ 8.000,00	1	1	€ 8.000,00
24	*"LOCALE"	T	1	100	100,00	€ 500,00	€ 50.000,00	1	1	€ 50.000,00
24	soffitta	3	1	10	10,00	€ 400,00	€ 4.000,00	1	1	€ 4.000,00
										<b>€ 62.000,00</b>

LOTTO N.3 - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB.16 MONTE URANO										
sub	destinaz.	Piano	m	m	mq	€/mq L	valore al finito	dest.Us	vet.	stima
16	autorimessa	S1	8,3	4,8	39,84	€ 500,00	€ 19.920,00	1	1	€ 19.920,00
										<b>€ 19.920,00</b>

LOTTO N.4 - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB.23 MONTE URANO										
sub	destinaz.	Piano	m	m	mq	€/mq L	valore al finito	dest.Us	vet.	stima
23	autorimessa	T	10,36	5,15	53,35	€ 360,00	€ 19.207,44	1	1	€ 19.207,44
										<b>€ 19.207,44</b>

**€ 240.529,44**

**Sommando i valori sopra determinati per ciascun lotto costituente la procedura in oggetto , si ottiene il più probabile valore di mercato dei beni che risulta essere pari a:**



**euro 240.529,44 (duecentoquarantacinquecentoventinove /44).**

A tale valore di stima dovranno essere **detratti** i costi presunti ed approssimativi per la **regolarizzazione delle difformità riscontrate e precedentemente descritte**; in particolare i costi per le lavorazioni edili (realizzazione tramezzi in soffitta, riduzione/chiusura aperture) , per le eventuali sanzioni, per i diritti di segreteria e le spese tecniche relative alla redazione della documentazione necessaria per concludere le richieste di sanatoria oltre iva e c.p. .

Inoltre, limitatamente agli immobili oggetto di sanatoria dovranno essere considerati anche gli eventuali conguagli da corrispondere al comune di Monte Urano per la definizione delle sanatorie.

**N.B.: poichè le richieste di sanatoria sono prive di qualsiasi elaborato grafico (piante, prospetti, sezioni), proprio per tale motivo, allo stato attuale non è stato possibile definire con l' Ufficio tecnico del comune di Monte Urano (durante l'appuntamento concessomi in data 15/03/2023) una cifra esatta, data la oggettiva difficoltà di correlare le richieste di sanatoria con le varie porzioni di immobili; Si stima un conguaglio approssimativo di 2.000,00 euro (duemila/00) ad immobile.**

Pertanto, per differenza si ottiene un valore complessivo di

**euro 232.529,44**

**(euro duecentotrentaduemilacinquecentoventinove/44).**

I valori dei singoli lotti sono riportati nei brevi riepiloghi che seguono.

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 23/03/2023

IL CTU

Ing. Angelofrancesco Santarelli



10) a 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;

Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348

e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)

Come accennato nella risposta al quesito n.1 e n.7 , **la conformazione degli immobili oggetto di pignoramento, funzionalmente indipendenti e con accessi autonomi dalla via Piave n.9 (CORTE ACCATASTATA COME BENE COMUNE NON CENSIVILE) , è tale da consentire la formazione di lotti distinti senza necessitare di frazionamento.**

**La superficie ed il valore di ciascun lotto è riportato nella tabella precedente.**

**I confini di ciascun immobile sono riportati nella risposta al quesito n.1**

11) ad 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 e 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 dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi 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 gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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;

Durante sopralluogo effettuato in data 18/10/2022 **gli immobili risultavano non occupati da persone, quindi non abitati, ma con mobili, suppellettili ed oggetti vari e tutti nella disponibilità del sig. XXXX XXXX.** ( solo del XXXX XXXX così come risultante nel Certificato di Stato di Famiglia, ( All. n.07 ).

**12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità.





**BREVE RIEPILOGO RIASSUNTIVO ES. IMMOBILIARE n. 18/2018****CREDITORE PROCEDENTE : CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA****Contro****DEBITORE ESECUTATO : XXXX XXXX****GIUDICE : Dott.ssa Giorgia Cecchini****CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli****LOTTO PRIMO –sub 21**

**Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in Monte Urano (FM) alla via Pian Piave n.9. :**

- **Abitazione di tipo economico piano 1-3.**  
distinto nel N.C.F. di detto Comune al **foglio 9 , particella n. 333, sub. 21**, Cat. A/3,  
classe 03 - consistenza 6,5 vani , - Sup. catastale **mq** - Rendita Catastale Euro 241,70;

**euro 139.402,00 (centotrentanovemilaquattrocentodie/00)**

**A tale valore di stima dovranno essere detratti i costi presunti ed approssimativi per la realizzazione del muro nella soffitta, (come da planimetria catastale derivante da frazionamento per divisione) pari ad un costo di euro 2.000,00 ; Pertanto, per differenza ed arrotondando si **ricava il valore** di:**

**Prezzo a base d'asta**

**€ 137.402,00**

**(euro centotrentasettemilaquattrocentodie/00).**

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto  
li 23/03/2023

IL CTU  
Ing. Angelofrancesco Santarelli



**CREDITORE PROCEDENTE : CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA**

**Contro**

**DEBITORE ESECUTATO : XXXX XXXX**

**GIUDICE : Dott.ssa Giorgia Cecchini**

**CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli**

**LOTTO SECONDO – sub 24**

**Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in Monte Urano (FM) alla via Pian Piave n.9. :**

- **Abitazione\* di tipo economico articolantesi ai piani S1-T-3.**

\* **LOCALE autorizzato come laboratorio ( abitabilità pratica n. 863/1969 del 30/03/71).**

distinto nel N.C.F. di detto Comune al **foglio 9 , particella n. 333, sub. 24**, Cat. A/3, classe 03 - consistenza 4 vani , - Sup. catastale mq - Rendita Catastale Euro 148,74 ;

**euro 62.000,00 (sessantaduemila/00)**

**N.B.: poichè le richieste di sanatoria sono prive di qualsiasi elaborato grafico (piante, prospetti, sezioni), proprio per tale motivo, allo stato attuale non è stato possibile definire con l' Ufficio tecnico del comune di Monte Urano, una stima di eventuali oneri per sanare gli abusi, vista anche la difficoltà di correlare le varie richieste di sanatoria relative a varie porzioni di immobili.**

**A tale valore di stima dovranno essere detratti i costi presunti ed approssimativi pari a 2.000,00euro (euro duemila/00) per la realizzazione del muro di separazione da altre unità immobiliari.**

**Prezzo a base d'asta**

**euro 60.000,00 (sessantamila/00)**

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto  
li 23/03/2023

Ing. Angelofrancesco Santarelli



Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, .....  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

---fax: 0734-676890  
port. 3388211348

e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)

**CREDITORE PROCEDENTE : CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA**

**Contro**

**DEBITORE ESECUTATO : XXXX XXXX**

**GIUDICE : Dott.ssa Giorgia Cecchini**

**CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli**

**LOTTO TERZO – sub 16**

**Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in Monte Urano (FM) alla via Pian Piave n.9. :**

- **Rimessa o autorimessa piano S1.**

distinto nel N.C.F. di detto Comune al **foglio 9 , particella n. 333, sub. 16, Cat. C/6,**  
classe - consistenza 36mq , - Sup. catastale mq - Rendita Catastale Euro 61,36 ;

**euro 19.920,00 (diciannovemilanovecentoventi/00).**

**A tale valore di stima dovranno essere detratti i costi presunti ed approssimativi per la regolarizzazioni delle lievi difformità riscontrate e/o i costi per le opere edili necessarie a ripristinare lo stato autorizzato, stimati pari ad un costo di euro 2.000,00 (euro duemila/00) ; Pertanto, per differenza ed arrotondando si **ricava il valore** di:**

**Prezzo a base d'asta**

**€ 17.920,00**

**(euro diciassettemilanovecentoventi/00).**

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 23/03/2022

IL CTU

Ing. Angelofrancesco Santarelli



Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348

e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)

**CREDITORE PROCEDENTE : CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA**

**Contro**

**DEBITORE ESECUTATO : XXXX XXXX**

**GIUDICE : Dott.ssa Giorgia Cecchini**

**CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli**

**LOTTO QUARTO sub. 23**

**Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in Monte Urano (FM) alla via Pian Piave n.9. :**

- **Rimessa o autorimessa piano Terra.**

distinto nel N.C.F. di detto Comune al **foglio 9 , particella n. 333, sub. 23, Cat. C/6,**  
classe - consistenza **50mq** , - Sup. catastale mq - Rendita Catastale Euro 85,22;

**euro 19.207,44**

**(diciannovemiladuecentosette/44).**

**Tale immobile non risulta autorizzato, tuttavia poichè le richieste di sanatoria sono prive di qualsiasi elaborato grafico (piante, prospetti, sezioni), proprio per tale motivo, allo stato attuale non è stato possibile definire con l' Ufficio tecnico del comune di Monte Urano, una stima di eventuali oneri per sanare gli abusi, vista anche la difficoltà di correlare le varie richieste di sanatoria relative a varie porzioni di immobili. Pertanto dovranno essere detratti i costi presunti ed approssimativi per le eventuali regolarizzazioni urbanistiche per un importo di euro 2.000,00 (euro duemila/00):**

**Prezzo a base d'asta**

**euro 17.207,44**

**(diciassettemiladuecentosette/44).**

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 23/3/2023

IL CTU  
Ing. Angelofrancesco Santarelli



Ing. Santarelli Angelofrancesco  
c.f. SNTNLF74P15H501P  
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39  
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348

e-mail: [ing.angelosantarelli@virgilio.it](mailto:ing.angelosantarelli@virgilio.it)

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 18/2018**

**CREDITORE PROCEDENTE : CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA**

**Contro**

**DEBITORE ESECUTATO : XXXX XXXX**

**GIUDICE : Dott.ssa Giorgia Cecchini**

**CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli**

**OGGETTO : FASCICOLO DEGLI ALLEGATI**

*Allegato 01 – estratto di mappa ( foglio 9 , particella n. 333)*

*Allegato 02– planimetrie catastali ( foglio 9, particella n. 333, sub. 16-21-23-24) e visura storica*

*Allegato 03A – Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Monte Urano (FM)*

*Allegato 03B : mod.condoni e richieste di integrazione dal Comune di Monte Urano (FM)*

*Allegato 04 – elaborati grafici di progetto (architettonico )*

*Allegato 05- Verbale di sopralluogo del 25/10/2022*

*Allegato 06 – relazione fotografica del 25/10/2022*

*Allegato 07 – certificati anagr.di stato civile , residenza (storico) , stato famiglia, matrimonio;*

*Allegato 08 – aggiornamento ispezione ipotecaria del 23-03-2023*

*Allegato 09 – elenco subalterni ed elaborato planimetrico;*

*Allegato 10 - separata e succinta descrizione del lotto,*

*Allegato 11 - versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008*

*Allegato 12 – CHECK LIST*

