

TRIBUNALE DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esec. Imm. 65/93

Oggetto: Esecuzione immobiliare promossa dal Credito Fondiario & Industriale spa (già Istituto Federale di Credito Agrario per l'Italia Centrale) rappresentata dall'Avv. Stefano Ravagnani, domiciliato in via Galliano 56 a Porto San Giorgio, nei confronti di *OSCURATO* residente in Contrada Raccosta n. 354 in Comune di Sant'Elpidio a Mare.

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Pierfilippo Mazzagrecò, con ordinanza del 17.02.2005, ha nominato il sottoscritto dott. Ugo Pazzi, residente a Moresco in via Piane n. 15, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ascoli Piceno con il n° 166, Consulente Tecnico D'Ufficio. Il giorno 12.05.2005 lo scrivente è comparso innanzi al G.E. per prestare il giuramento di rito, impegnandosi a rispondere a mezzo relazione scritta ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 *specifichi la consistenza dei diritti spettanti al debitore ed indichi per effetto di quali atti o fatti egli ne abbia conseguito la titolarità:*

L'immobile, oggetto di esecuzione, è costituito dai seguenti appezzamenti:

- a) Piena proprietà su appezzamento di terreno in S.Elpidio a Mare, descritto all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, sezione terreni, Foglio 16, particelle 2, 4 e 200 confinante con Villa, fiume Ete Morto, *OSCURATO*, salvo altri.
- b) Piena proprietà su appezzamenti di terreno con sovrastante fabbricato rurale in S.Elpidio a Mare, descritto all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, sezione terreni, Foglio 16, particelle 21, 264, 265, 267 e 269, confinanti con *OSCURATO* fosso, *OSCURATO*, *OSCURATO* salvo altri;
- c) Diritti pari a 35/60 su appezzamento di terreno in S.Elpidio a Mare, descritto all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, sezione terreni, Foglio 26 particella 17, confinante con *DATO OSCURATO* salvo altri;
- d) Diritti pari a 35/60 su appezzamento di terreno in S.Elpidio a Mare, descritto all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, sezione terreni, Foglio 26 particelle 18, 19, 299, 300 e 87;
- e) Diritti pari a 32/60 su appezzamento di terreno in S.Elpidio a Mare, descritto all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, sezione terreni, Foglio 15 particella 26 e foglio 16 particelle 171 e 17; confinante con *OSCURATO*, salvo altri;

OMISSIS

Relativamente agli immobili di cui al punto b):

Trascrizione di compravendita n 1929 del 18/04/1990, a rogito Notar Ciuccarelli Dr Lorenzo di Fermo in data 3 aprile 1990, rep. n. 60727/17515, a favore di _____
OSCURATO, contro OSCURATO, piena proprietà su fondo rustico con fabbricato rurale in Comune di Sant'Elpidio a Mare, descritto alla partita 6007 Foglio 16 particelle 19, 21, 22, 52, della superficie di Ha 04.53.50, R.D. 696,730 £, R.A. 595; 235 £. (N.B. La particella 19 non fa parte della presente esecuzione ma rientra nella suddetta trascrizione di compravendita).

Relativamente agli immobili di cui ai punti c) e d):

OMISSIS

N.B: A seguito della pratica di accatastamento, la particella 21 oggi viene identificata come 21 (porzione) e 264; la particella 231 come 267, 21 (porzione) e 269; la particella 239 oggi viene identificata con i numeri 265 e 21 (porzione).

QUESITO N.6 indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge 47/85 e indichi il presumibile costo della sanatoria: :

Gli immobili, oggetto di esecuzione sono costituiti, oltre che da terreni, anche da alcuni fabbricati dislocati in alcune zone del territorio comunale di Sant'Elpidio a Mare e precisamente nella Frazione Casette d'Ete.

Il fabbricato rurale che è abitazione dell'esecutato si presume realizzata nel 1950; una stalla più grande attorno al 1980; la stalla minore, si presume realizzata nel 1975 e il fienile nel 1982.

Per i fabbricati presenti nel Foglio 16 particella 231 (oggi 21), essi sono stati oggetto di richiesta di sanatoria presentata da *OSCURATO* all'Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare e datata 26/01/1995. In questo documento compare la richiesta di sanatoria per tre abusi edilizi.

Il primo abuso riguarda la costruzione nel 1988, di un edificio ad uso rurale adibito a stalla per ovini e asini, avente la superficie di mq. 178,35 e un volume di mc 566,26.

Il secondo consiste nella maggiore superficie di un fienile, realizzato nel 1992 in difformità dalla concessione n. 8/92, con una superficie di mq 18,40 e un volume di mc 83,00.

Il terzo abuso consiste nella realizzazione di una struttura prefabbricata, posta in prossimità del fienile sopraindicato, sempre in difformità alla concessione sopraindicata, che sviluppa una superficie di mq 136,25 e un volume di mc 432, adibito a stalla-ricovero di animali nel periodo estivo, realizzata nel 1993.

Il CTU, visto che l'iter della sanatoria non ha avuto compimento, non garantisce sul buon esito dello stesso e sul presumibile costo della stessa; altresì spetta al Comune di Sant'Elpidio a Mare di pronunciarsi sul buon esito della pratica di sanatoria.

Relativamente al fabbricato che insiste nel Foglio 36, particella 8, esso è stato oggetto di richiesta di sanatoria presentata dal *OSCURATO* al Comune di Sant'Elpidio a Mare con il numero n. 1794/86 del 31/07/1986, prot. n. 10148. In data 18/05/2004 è stata fornita allo stesso ufficio una integrazione alla suddetta pratica di condono edilizio.

Gli immobili oggetto di richiesta sono:

- 1) Stalla con magazzino e ripostigli: realizzato nel 1960 di mq. 209,15
- 2) Camera da letto, bagno, corridoio e terrazzo: realizzato nel 1976 di mq. 68,39
- 3) Magazzino: realizzato nel 1983 di mq. 31,82
- 4) Garage e ripostiglio: realizzato nel 1960 di mq. 41,14
- 5) Garage (due): realizzati nell'agosto 1983 di mq. 101,53

Il CTU, come sopra, visto che l'iter della sanatoria non ha avuto compimento, non garantisce sul buon esito dello stesso e sul presumibile costo della stessa; altresì spetta al Comune di Sant'Elpidio a Mare di pronunciarsi sul buon esito della pratica di sanatoria.

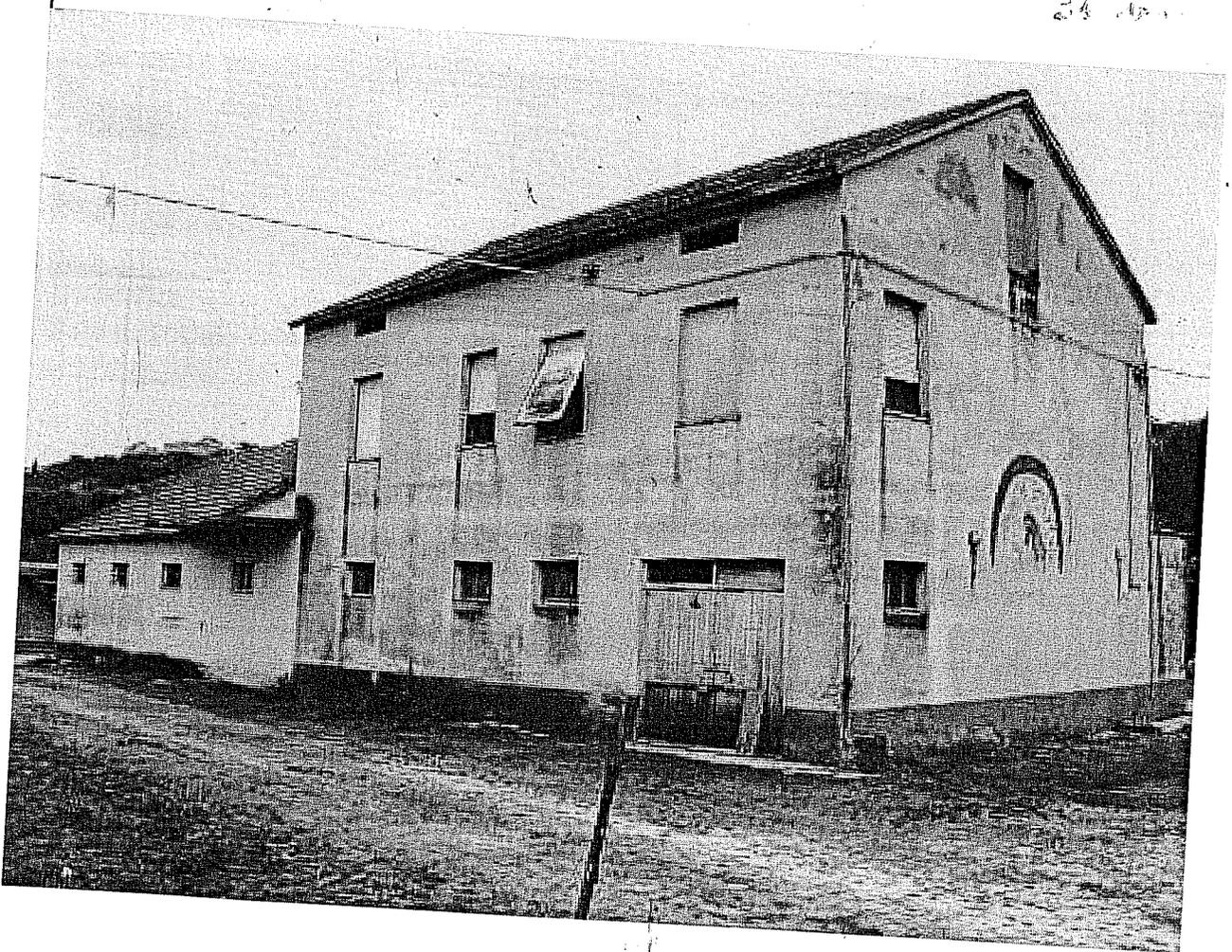
OMISSIS

8) Servizio fotografico



Foto n. 1: Casa colonica

(Foglio 16 particella 21).



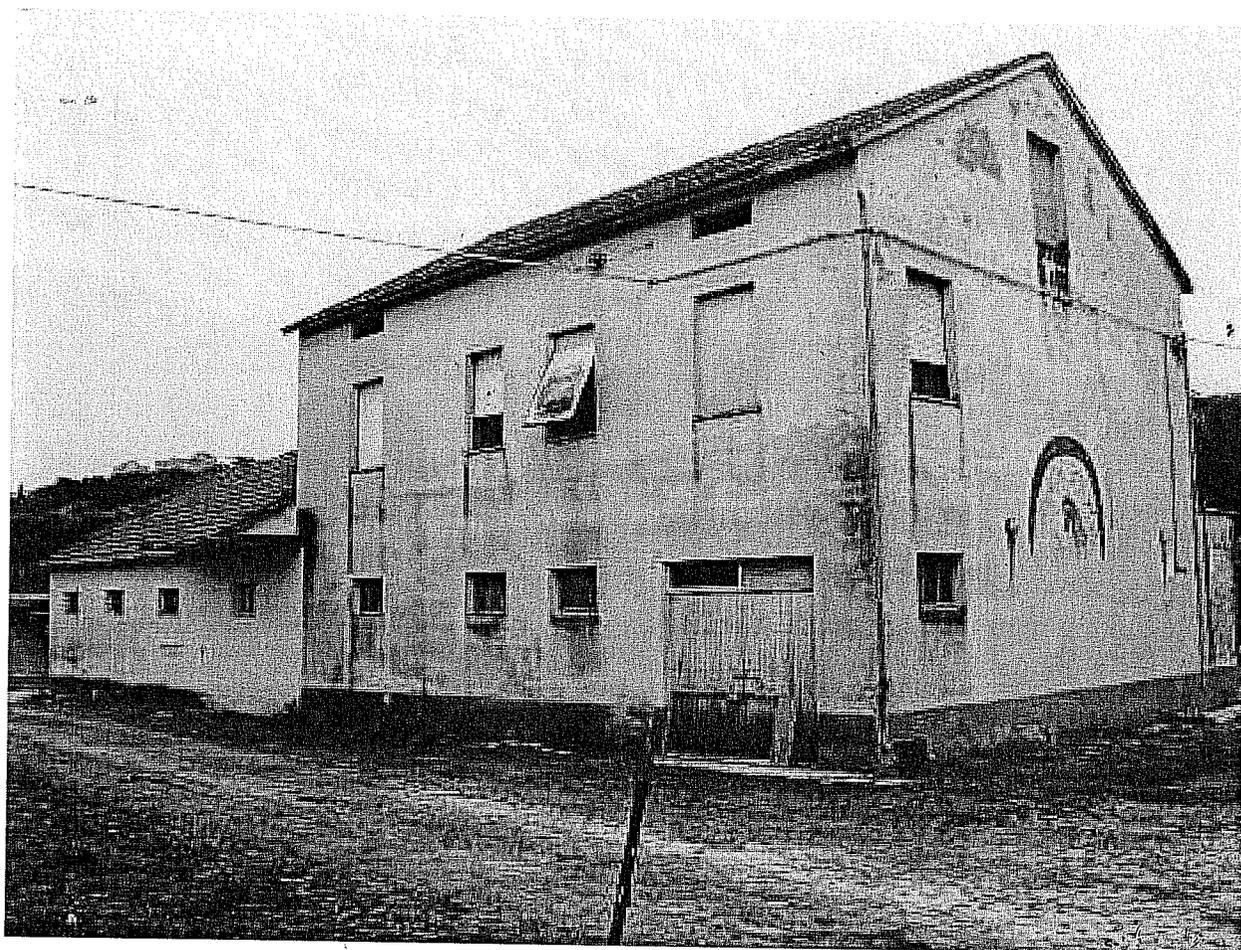


Foto n. 2: La stessa casa dal lato posteriore, si vede la stalla e una porzione di fabbricato adibito a rimessa animali (Foglio 16 particella 21).

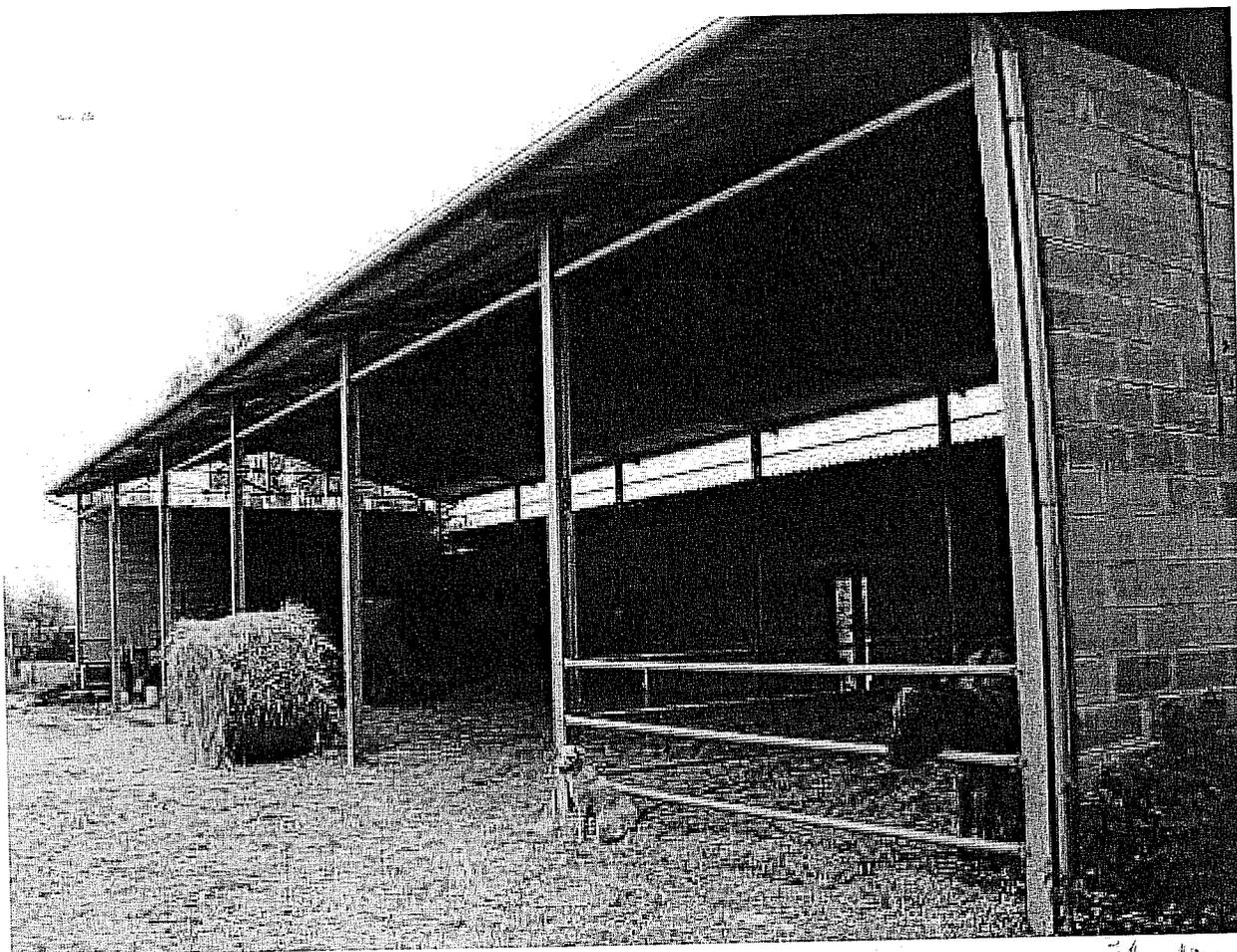
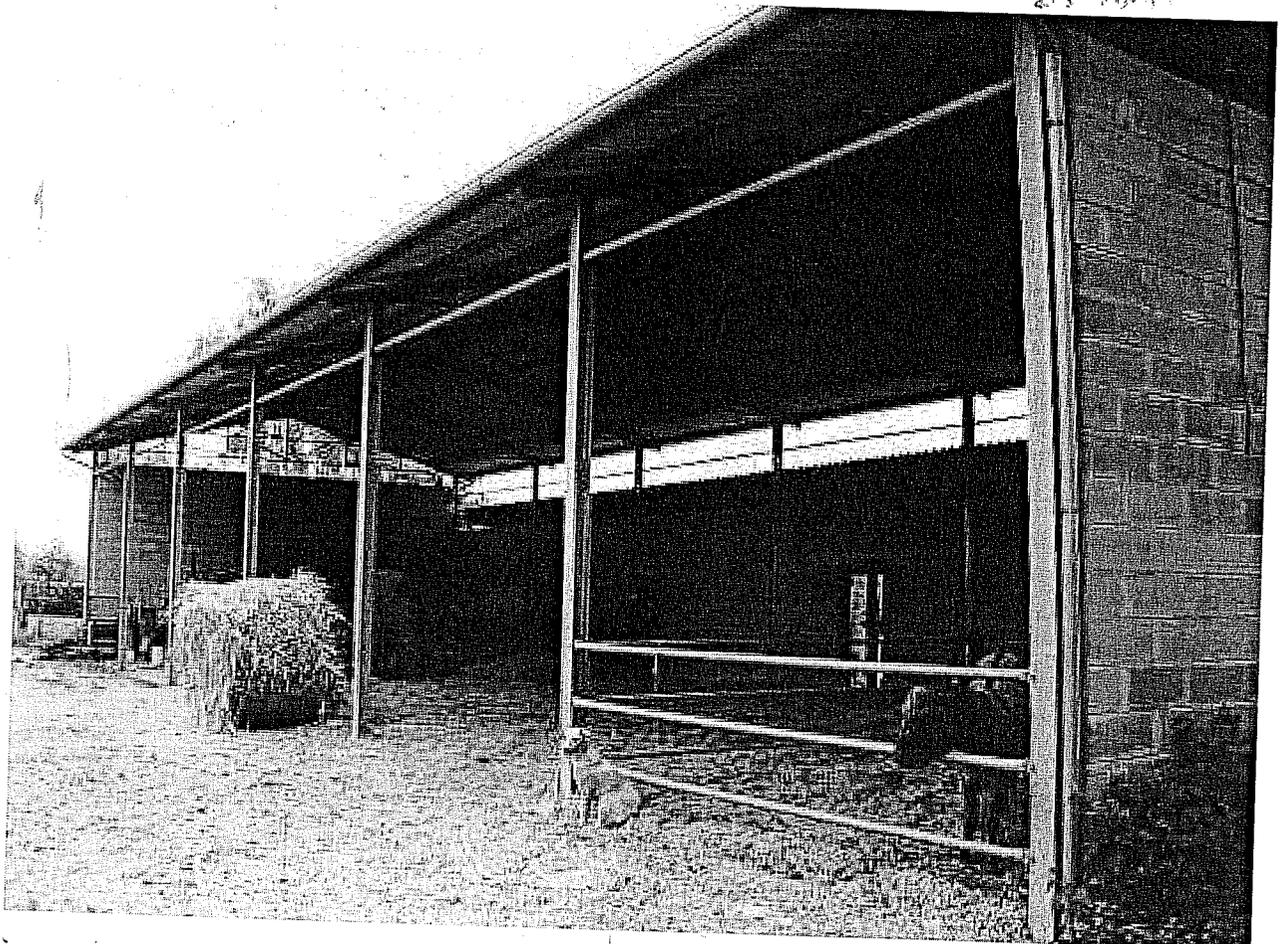


Foto n. 5: Particolare del fienile prefabbricato in ferro, realizzato nel 1992, (Foglio 16 particella 21).



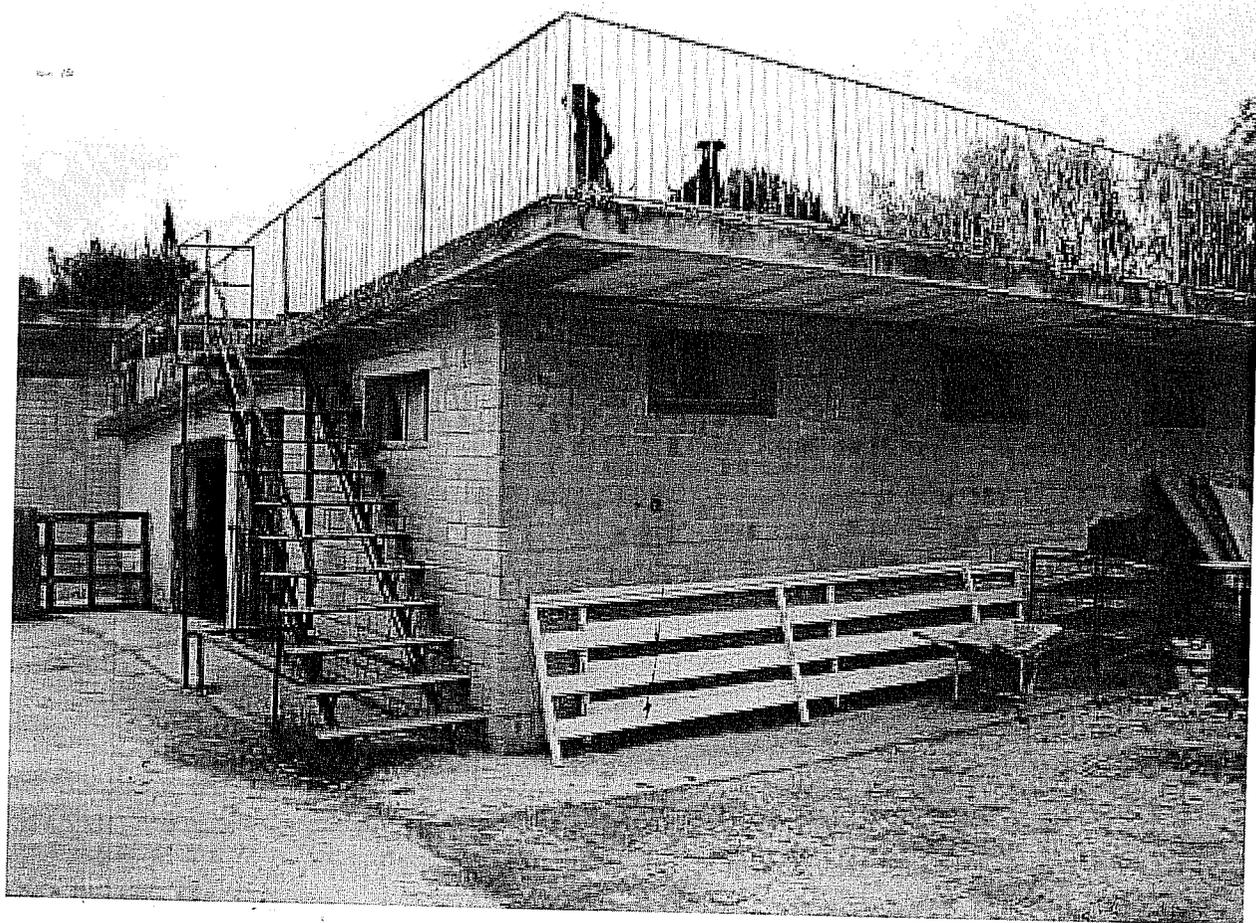


Foto n. 6: Annesso del fabbricato rurale (Foglio 16 particella 21).

