

TRIBUNALE DI FERMO

\*

\*

Procedimento n           **10/09 R.G. cron. 1078/2010**  
promosso da :  
contro :  
Giudice Istruttore       **Dott.ssa Alessandra Mirabelli**  
Tecnico:                   **Dr. Ing. Alteriano Renzi - Grottazzolina**  
Oggetto :                   **VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE**

\*\*\*\*\*

\*\*\*

PREMESSA

In data 22/07/2010 il sottoscritto Ingegnere Alteriano Renzi, con studio in comune di Grottazzolina, via Aldo Moro 4, regolarmente iscritto all'albo professionale della provincia di Fermo col n A072 ed all'elenco dei consulenti del Tribunale di Fermo al n 92, é stato nominato dal sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Alessandra MIRABELLI, quale esperto per la stima di immobili nella procedura di cui al titolo e per predisporre apposito elaborato in cui dovrà risultare:

- 1 - *Dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità (visura storica trascrizioni e acquisizione in copia dei relativi atti di provenienza, compreso l'atto di provenienza ultraventennale);*
- 2 - *individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione (comune, località, via, numero civico, piano, categoria, numero interno, superficie in mq, confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni);*
- 3 - *verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso e i dati degli immobili come sopra individuati, evidenziandone se del caso, la difformità;*
- 4 - *verifica della corrispondenza dei dati degli immobili risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti e lo stato dei luoghi;*
- 5 - *acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile evidenziando le eventuali difformità o omissioni rispetto alla certificazione ipocatastale o notarile depositata dal precedente;*
- 6 - *elenco completo dei comproprietari (con i relativi dati anagrafici) esistenti su tutti gli immobili interessati al pignoramento, con l'indicazione anche di quelli eventualmente omissi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati ;*
- 7 - *elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali;*
- 8 - *descrizione analitica degli atti (corredati dalla documentazione necessaria) da cui risulti la storia catastale dell'immobile avendo cura di menzionare le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso;*

9 – produzione di certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli; si fa presente che l'acquisizione di tale certificazione è tassativa ed il perito non potrà accettare informale comunicazione circa le difficoltà di reperire presso il comune interessato detta documentazione;

10 – verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge 47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probabilistica del perito, ove le amministrazioni competenti non forniscono più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell'elaborato) nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso;

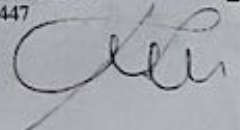
11 – accertare lo stato di possesso dell'immobile (libero/occupato), con indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, provvedimenti di assegnazione dell'abitazione al coniuge) indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti definitivi o meno, eventuale trascrizione degli stessi, esistenza di giudizio in corso per il rilascio) e l'eventuale corrispettivo, avendo cura di allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o acquisiti presso uffici pubblici o cancellerie di uffici giudiziari;

12 - in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate .

13 – accertamento – con acquisizione della relativa documentazione – dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti e incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso (ad esempio vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di -usi civici), specificando quali di essi resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

14 – esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti dei beni pignorati individuati se di proprietà del solo debitore ( tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art. 577 cpc e senza suddividere l'immobile principale dalle sue pertinenze - garage, posto auto, magazzino, box, fondaco, ecc.) e predisporre in caso affermativo, il relativo frazionamento , con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

15 – nel caso di pignoramento di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene redigendo, in caso affermativo, il relativo progetto di divisione; in caso negativo esprimere la propria motivata valutazione sulla convenienza della alienazione separata della quota stessa (se si ritenga e per quali ragioni che la stessa possa avvenire ad un prezzo pari o superiore alla quota di stima);



**16** – indicazione analitica del valore degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell'intero compendio immobiliare con indicazione del criterio di stima usato, avendo cura di indicare distintamente il prezzo base d'asta come risultante scomputando dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica;

**17** – redazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto;

Il giuramento di rito è avvenuto nella udienza del 22/07/2010.

Le operazioni peritali sono iniziate con l'accesso presso gli uffici pubblici per reperire la documentazione necessaria e successivamente con accesso ai luoghi per la visione degli immobili.

\*\*\*

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO e RISPOSTA AI QUESITI**

Oggetto della presente relazione è la stima di due immobili siti rispettivamente in comune di Porto Sant'Elpidio (IMMOBILE n 1 : area di mq 25) ed in comune di Monte Urano (IMMOBILE n 2 : edifici e terreno).

#### **Risposte ai quesiti**

**Punto 1** – *Dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità (visura storica trascrizioni e acquisizione in copia dei relativi atti di provenienza, compreso l'atto di provenienza ultraventennale)*

**1.a** - Immobili in comune di Porto Sant'Elpidio, nella titolarità di [REDACTED]

L'immobile, di cui [REDACTED] è proprietario per 1/8 è costituito da una piccola area facente parte della viabilità urbana del comune di Porto Sant'Elpidio e risulta descritta al Catasto Terreni con: Fg 3, part. 339, sem. irr. Arb., classe 2, sup. 25m<sup>2</sup>, R.D. € 0,18, R.A. € 0,15.

Il sig. [REDACTED] acquisito la titolarità del bene per 1/8 dell'intero, con atto dell'Autorità Giudiziaria (Allegata Nota Trascrizione – Allegato n 13), sentenza del Tribunale di Fermo, sede di Sant'Elpidio a Mare, in data 04/08/2004, trascritta il 10/08/2004 al n R.P.4386, voltura 8531 1/2004 in atti dal 16/09/2004.

**1.b - Immobile in comune di Monte Urano, nella titolarità di**

L'immobile è costituito da un fabbricato principale da cielo a terra e da accessori adiacenti, siti in comune di Monte Urano, via Fonte Murata n 2 , oltre ad un'area agricola adiacente.

Il sig. \_\_\_\_\_ è divenuto proprietario per l'intero del compendio immobiliare a seguito di atto notaio Damiani Enrico, di Civitanova Marche, in data 16/07/2002, rep. n 10874 (Allegato n 14).

Atto trascritto con nota R.G. n 5656 e R.P. n 3860 del 17/07/2002 nella quale risulta :

soggetti a favore: \_\_\_\_\_

soggetti contro: \_\_\_\_\_

*Immobile n. 1 Gruppo graffiati 1*  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 880 Subalterno 6  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza -

*Immobile n. 2 Gruppo graffiati 1*  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 995 Subalterno 6  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza -

*Immobile n. 3 Gruppo graffiati 2*  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 880 Subalterno 7  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza -

*Immobile n. 4 Gruppo graffiati 2*  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 995 Subalterno 7  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza -

*Immobile n. 5*  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 995 Subalterno 2  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza -

*Immobile n. 6*  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 995 Subalterno 3  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza -

*Immobile n. 7*  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 880 Subalterno 4 (soppresso)  
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza -

*Immobile n. 8*  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 880 Subalterno 5  
Natura L - LASTRICO SOLARE Consistenza

*Immobile n. 9*

Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 994 Subalterno -

Immobile n. 10  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 97 Subalterno -

Immobile n. 11  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 98 Subalterno -

Immobile n. 12  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 99 Subalterno

Successivamente, con atto notario Moretti Antonio (Allegato n 14), in data 15/11/2004 rep. 70828, registrato a Fermo, R.G. 10177, R.P. 6148 del 26/11/2004 viene rettificato l'atto del notaio Damiani sopra richiamato, in quanto nella vendita non si era tenuto conto di due frazionamenti che erano in corso, pertanto l'esatta descrizione del terreno venduto al punto "B" dell'articolo 1 della vendita citata è:

Immobile n. 1  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 994

Immobile n. 2  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 98

Immobile n. 3  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1083

Immobile n. 4  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1084  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1085 -

Immobile n. 6  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1086 -

Immobile n. 7  
Comune F653 - MONTE URANO (AP)  
Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1087 -

Allegato n 14: copia titoli di proprietà

- a. - Notaio Aroldo Danielli di Fermo, in data 19/01/1962 rep 30871
- b. - Notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche, in data 16/07/1962- rep. 10874
- c. - Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche, in data 15/11/2004 rep. 70828

**Punto 2** - individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione (comune, località, via, numero civico, piano, categoria, numero interno, superficie in mq, confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni);

Nell'atto di pignoramento immobiliare sono indicati gli immobili di seguito descritti:

## 2.a - Beni nella titolarità di

prop. 1/8 di terreno in comune di Porto sant'Elpidio, descritto al Catasto al fg. n 3, con la part. n 339 della superficie di 25mq.

### Descrizione del bene

#### Descrizione catastale

Comune di Porto Sant'Elpidio, catasto Terreni, Fg 3, part. 339, sem. irr. Arb., classe 2, sup. 25m2, R.D. € 0,18, R.A. € 0,15.

L'area si trova all'interno dell'AREA PROGETTO denominata APR11 (Allegato n 5 - Certificato di destinazione urbanistica), via Castellano e costituisce una piccola porzione di viabilità all'incrocio tra Via Castellano e la strada di lottizzazione interna come è facilmente rilevabile dalla allegata documentazione rilasciata dal comune di Porto Sant'Elpidio. Per una migliore comprensione è stata allegata una foto aerea tratta da Google map.

## 2.b - Beni nella titolarità di

proprietario per l'intero di un edificio principale da cielo a terra con più unità immobiliari e di tre accessori esterni adiacenti, siti in comune di Monte Urano, via Fonte Murata.

L'edificio nel suo complesso è utilizzato da membri della famiglia : e dallo stesso

Non esistono tabelle millesimali per le parti comuni.

L'immobile si compone di un corpo di fabbrica originale con struttura in muratura, realizzato nel 1962 a due piani fuori terra, con copertura a due falde. Successivamente a partire dal 1984 è stato ampliato con nuovo corpo di fabbrica per realizzare un laboratorio artigianale e successivamente variato più volte fino alla conformazione attuale che presenta tre appartamenti, un locale commerciale e locali di servizio.

La struttura del nuovo corpo di fabbrica, realizzato in aderenza, è in c.a., i solai di piano sono in laterocemento, la tamponatura in doppia foderia di laterizio con lavorazione a faccia vista, limitatamente al piano terra. La copertura non è realizzata, sull'attuale solaio di sottotetto, esiste una semplice impermeabilizzazione con guaina bituminosa a protezione del sottostante appartamento.

Gli accessori esterni, oggetto di sanatoria edilizia, sono stati tutti realizzati nel periodo 1960-1976.

La proprietà confina ad est con la via pubblica c.da Fonte Murata, a nord con la proprietà, ad ovest con la proprietà, a sud con la prop. della società

### 2.b.1 - Appartamento piano terra con accessorio esterno uso legnaia sito in comune di Monte Urano, c.da Fonte Murata n 2

#### Descrizione catastale attuale:

NCEU Fg 9, part 880, sub 7, cat. A/2, classe 3, vani 7, rendita € 397,67 -  
Immobile graffato con:

NCEU Fg 9, part 995, sub 7

Intestazione catastale erroneamente indica : \_\_\_\_\_ a Fermo

ciò in quanto non risulta eseguita la corretta voltura a nome di \_\_\_\_\_  
dell'atto di rettifica a rogito notaio Moretti Antonio.

#### Descrizione del bene

Appartamento. E' sito al piano terra dell'immobile ed esposto a sud. Ad esso si accede dall'ingresso comune posto al piano terra lungo la via pubblica. Si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, 3 camere da letto, bagno, lavanderia-ripostiglio, ripostiglio, stenditodio, oltre ad ampi terrazzi (foto n 6, n 7, n 8, n 9, n 10).

Ha una superficie lorda di circa 145mq oltre a 98mq di balconi e terrazzi .

Si sviluppa su un unico livello ed è disposto interamente sul corpo di fabbrica in ampliamento. Le finiture interne sono di tipo civile. I pavimenti sono eseguiti in parquet per l'intera superficie, tranne che per i locali cucina, ripostiglio e bagno. I rivestimenti sono in ceramica per la cucina e per il bagno. Gli infissi sono in PVC con vetri termici. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a metano di rete, posta all'esterno del fabbricato e corpi scaldanti in radiatori di ghisa del tipo a piastra. Il terrazzo ed il balcone sono pavimentati con mattonelle di klinker.

Le finiture interne sono decorose, ma necessitano di manutenzione mostrando parte della pavimentazione in legno distaccata (zona notte), presenza di umidità o infiltrazioni dalla copertura, lesioni su alcuni divisori centrali delle camere.

Accessorio esterno : catastalmente è indicato come part. 995 sub 7, graffato all'appartamento part. 880 sub 7. E' costituito da un manufatto in precarie condizioni statiche, della superficie di 34mq circa. La struttura è realizzata con pali in legno e la copertura è in onduline metalliche (foto n 11) .

2.b.2 - Appartamento piano terra con accessorio esterno uso legnaia-cantina su due livelli e locale sottotetto uso soffitta, sito in comune di Monte Urano, c.da Fonte Murata n 2

#### Descrizione catastale attuale:

NCEU Fg 9, part 880, sub 6, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, rendita € 312,46 -

Immobile graffato con:

NCEU Fg 9, part 995, sub 6

Intestazione catastale erroneamente indica : \_\_\_\_\_

ciò in quanto non risulta eseguita la corretta voltura a nome di \_\_\_\_\_  
dell'atto di rettifica a rogito notaio Moretti Antonio.

#### Descrizione del bene

Appartamento. E' sito al piano terra dell'immobile ed esposto a nord (foto n 12, n 13, n 14) . Ad esso si accede dall'ingresso comune posto al piano terra lungo la via pubblica. Si compone di: ingresso-soggiorno-cucina, 3 camere da letto, bagno oltre ad un balcone sul lato strada (lato est).

Ha una superficie lorda di circa 101mq . Il balcone misura circa 15mq.

Si sviluppa su un unico livello, all'interno del corpo di fabbrica originario (casa in muratura costruita nell'anno 1962). Le finiture interne sono di tipo civile, con divisori interni in parte in muratura di laterizio intonacata ed in parte in cartongesso. I pavimenti sono eseguiti in parquet per la zona notte ed in monocottura per la zona giorno, disimpegno e bagno. I rivestimenti sono in ceramica per la cucina e per il bagno. Gli infissi sono in PVC con vetri termici. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a metano di rete, posta all'esterno di un locale di servizio al piano sottostante (seminterrato) del fabbricato, corpi scaldanti in radiatori di ghisa del tipo a colonna. Il terrazzo ed il balcone sono pavimentati con mattonelle di klinker.

Le finiture interne sono decorose, ma necessitano di manutenzione mostrando segni di vetustà.

Accessorio esterno : catastalmente è indicato come part. 995 sub 6, graffato all'appartamento part. 880 sub 6. E' costituito da un manufatto in precarie condizioni statiche, della superficie complessiva di 124mq circa. La struttura è realizzata in parte in muratura, in parte con pali in legno e la copertura è in onduline metalliche (foto n 15 e foto n 16).

### 2.b.3 - Lastrico solare - sito in comune di Monte Urano, c.da Fonte Murata n 2

#### Descrizione catastale attuale:

NCEU Fg 9, part 880, sub 5, categoria lastrico solare

Intestazione catastale erroneamente indicata

ciò in quanto non risulta eseguita la corretta voltura a nome di  
dell'atto di rettifica a rogito notaio Moretti Antonio.

#### Descrizione del bene

Lastrico solare. E' costituito dalla copertura piana relativa al solo ampliamento al corpo di fabbrica originale (foto n 17). Ad esso si accede da una scala comune, ancora allo stato grezzo, priva cioè di intonaco e marmi (foto n 18). La Pianta catastale del lastrico solare (allegata) comprende erroneamente anche la superficie del fabbricato originale. Quest'ultimo infatti, è coperto con tetto a due falde e nel sottotetto sono stati ricavati due locali ad uso soffitta oltre a ripostigli laterali (elaborato grafico con le misure - Allegato n 10). I locali principali sono stati rifiniti con intonaco, rivestimento in ceramica e pavimentazione in monocottura (foto n 19, foto n 20)

La superficie lorda dei locali principali che costituiscono la soffitta è pari a circa 46mq.

Le finiture interne sono essenziali. Sono evidenti segni di infiltrazioni di acqua

### 2.b.4 - Negozio - sito in comune di Monte Urano, c.da Fonte Murata n 2

#### Descrizione catastale attuale:

NCEU Fg 9, part 880, sub 8, cat. C/1, cl. 2, cons. 205mq, rendita € 5.081,94.

Intestazione catastale erroneamente indica :

ciò in quanto non risulta eseguita la corretta voltura a nome di  
dell'atto di rettifica a rogito notaio Moretti Antonio.

#### Descrizione del bene

Negoziò. Al piano terra dell'immobile si trova un locale adibito a bar-trattoria (foto n 21, n 22, n 23, n 24). Ha possibilità di accesso su più lati.

Si compone di: una sala principale per la consumazione dei pasti, di un locale cucina, di servizi igienici e di due locali deposito.

Ha una superficie lorda reale complessiva di circa 228mq, con possibilità di ampio parcheggio privato nello spazio antistante l'ingresso.

Si sviluppa su un unico livello e risulta interamente ricompreso nel corpo di fabbrica in ampliamento.

Le finiture interne sono di tipo civile, con divisori interni in muratura di laterizio intonacato. I pavimenti sono eseguiti in monocottura. I rivestimenti sono in ceramica per la cucina e per i bagni. Gli infissi sono in metallo e le vetrine principali in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e prevede un sistema di trattamento aria per il periodo invernale e di condizionamento per quello estivo.

Le finiture interne sono decorose.

#### 2.b.5 - Appartamento piano seminterrato, sito in comune di Monte Urano, c.da Fonte Murata n 2

##### Descrizione catastale attuale:

NCEU Fg 9, part 880, sub 9, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, rendita € 312.46 -

Intestazione catastale erroneamente indica :

, ciò in quanto non risulta eseguita la corretta voltura a nome di  
dell'atto di rettifica a rogito notaio Moretti Antonio.

##### Descrizione del bene

L'Appartamento è sito al piano seminterrato dell'immobile ed esposto a nord (foto n 25, n 26, n 27) . Ad esso si accede dall'ingresso comune posto al piano terra lungo la via pubblica. Si compone di: ingresso-soggiorno-cucina, 1 camera da letto, ripostiglio, bagno ed accessori cantina e Centrale termica.

Ha una superficie lorda di circa 131mq compresi gli accessori adiacenti descritti nella scheda catastale.

Si sviluppa su un unico livello, all'interno del corpo di fabbrica originario (casa in muratura costruita nell'anno 1962). Le finiture interne sono di tipo civile, con divisori interni in parte in muratura di laterizio intonacato ed in parte in cartongesso. I pavimenti sono eseguiti in monocottura tranne che per la camera, dove è stato posato il parquet. I rivestimenti sono in ceramica per la cucina e per il bagno. Gli infissi sono in PVC con vetri termici. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a metano di rete, posta all'esterno in apposito locale di servizio, corpi scaldanti in radiatori di ghisa del tipo a piastra.

Le finiture interne dell'appartamento sono decorose, le finiture interne degli accessori adiacenti (cantina e CT) sono al grezzo.

## 2.b.6 - Autorimessa

### Descrizione catastale attuale:

NCEU Fg 9, part 995, sub 3, cat. C/6, classe 3, cons. 40mq, rendita € 57,84 -

Intestazione catastale erroneamente indica :

, ciò in quanto non risulta eseguita la corretta voltura a nome  
dell'atto di rettifica a rogito notaio Moretti Antonio.

### Descrizione del bene

L'autorimessa è costituita da una struttura molto posticcia, in travi di legno e lamierati o tavole. Ha una superficie di circa 40mq disposta al piano strada rispetto alla strada di comunicazione interna sul lato ovest del fabbricato principale. E' rappresentata dalla foto n 28.

## 2.b.7 - Autorimessa

### Descrizione catastale attuale:

NCEU Fg 9, part 995, sub 2, cat. C/6, classe 3, cons. 28mq, rendita € 40,49 -

Intestazione catastale erroneamente indica :

,, ciò in quanto non risulta eseguita la corretta voltura a nome di  
dell'atto di rettifica a rogito notaio Moretti Antonio.

### Descrizione del bene

L'autorimessa è realizzata con una struttura prefabbricata costituita da pilastri in c.a. pressovibrati e da pannelli sottili in c.a. di tamponamento su tre lati. Ha una superficie di circa 28mq disposta al piano strada rispetto alla strada di comunicazione interna sul lato ovest del fabbricato principale. E' rappresentata dalla foto n 29.

## 2.b.8 - Terreno prevalentemente in zona agricola

La descrizione catastale è:

Fg. 9, part. 994, Seminativo, cl. 4, sup. 1805mq, R.D. € 5,59, R.A. 8,86

Fg. 9, part. 1083,

- porz AA, Seminativo, cl. 3, sup. 4500mq, R.D. € 16,27, R.A. 24,40

- porz AB, Semin Arb., cl. 3, sup. 355mq, R.D. € 1,28, R.A. 1,93

Fg. 9, part. 1084, Seminativo, cl. 3, sup. 315mq, R.D. € 1,14, R.A. 1,71

Intestazione catastale :

### Descrizione del bene

L'area, di superficie complessiva 6975mq, ha destinazione essenzialmente agricola, essendo insignificante la porzione di essa che ricade in zona edificabile, citata nel Certificato di destinazione urbanistica e come riportato nella allegata planimetria (Allegato n 4). Si trova in c.da Fonta Murata del comune di Monte Urano, adiacente e confinante con l'area in cui insiste il fabbricato principale. Ha esposizione sud, è a

media pendenza e costeggia la via pubblica in prossimità della quale si trova lo stadio comunale ed inizia il centro urbano.

**Punto 3 - verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso e i dati degli immobili come sopra individuati, evidenziandone se del caso, la difformità;**

Unità negoziale 1 - Immobile n 1 -

Area in comune di Porto Sant'Elpidio : Fg. 3, part. 339, sup 25mq. La descrizione presente nell'atto di pignoramento coincide con la descrizione della Trascrizione e con quella catastale.

Unità negoziale 2 - Immobile n 1 -

Appartamento in comune di Monte Urano Piano Terra, sub 7. L'atto di pignoramento riporta in modo non corretto la descrizione catastale, indicando Fg 9, part. 995, sub 7, cat. A/2 graffato a Fg 9, part. 880 sub 7. La Trascrizione corregge l'imprecisione. La descrizione Catastale corretta e riportata nella visura catastale aggiornata è : Fg 9, part. 880 sub 7, cat A/2 graffata a fg 9, part. 995 sub 7, ciò in quanto l'immobile destinato ad abitazione ricade nella particella 880.

Occorre eseguire voltura dell'intestazione da [redacted] ad [redacted].

Unità negoziale 2 - Immobile n 2 -

Appartamento in comune di Monte Urano Piano Terra, sub 6. L'atto di pignoramento riporta in modo non corretto la descrizione catastale, indicando Fg 9, part. 995, sub 6, cat. A/2 graffato a Fg 9, part. 880 sub 6. La Trascrizione corregge l'imprecisione. La descrizione Catastale corretta e riportata nella visura catastale aggiornata è : Fg 9, part. 880 sub 6, cat A/2 graffata a fg 9, part. 995 sub 6, ciò in quanto l'immobile destinato ad abitazione ricade nella particella 880.

Occorre eseguire voltura dell'intestazione da [redacted] ad [redacted].

Unità negoziale 2 - Immobile n 3 -

Lastrico solare. L'atto di pignoramento riporta in modo non corretto la descrizione catastale, indicando Fg 9, part. 880 sub 5, cat. A/2. La nota di Trascrizione non corregge l'imprecisione.

La descrizione Catastale corretta è Fg 9, part. 880 sub 5, Lastrico solare.

Tale descrizione è confermata dalla scheda catastale (allegato n 2). Esiste una imprecisione anche nella scheda in quanto il disegno del lastrico solare è stato esteso anche al corpo di fabbrica originale, mentre quest'ultimo presenta un locale soffitta (Allegato n 9 e foto n 19, 20).

Occorre eseguire voltura dell'intestazione da [redacted] ad [redacted] ed una modifica delle schede catastali pertinenti.

Unità negoziale 2 - Immobile n 4 -

Negozi al piano seminterrato. La descrizione catastale riportata dall'atto di pignoramento, coincide con quella indicata nella nota di Trascrizione e risulta esatta. La descrizione Catastale corretta è Fg 9, part. 880 sub 8. cat. C/1.

Occorre eseguire voltura dell'intestazione da [redacted] ad [redacted].

Unità negoziale 2 - Immobile n 5 -

Appartamento al piano seminterrato. La descrizione catastale riportata dall'atto di pignoramento, coincide con quella indicata nella nota di Trascrizione e risulta esatta.  
Occorre eseguire voltura dell'intestazione da \_\_\_\_\_ ad \_\_\_\_\_

Unità negoziale 2 - Immobile n 6 -

Autorimessa. La descrizione catastale riportata dall'atto di pignoramento, indica Fg 9, part. 995 sub 3, e quale natura dell'immobile "C3" ovvero laboratori per arti e mestieri. Stessa indicazione è riportata nella nota di trascrizione. Nella visura catastale lo stesso immobile è indicato con diversa natura ovvero "C6", che coincide con la descrizione della scheda (Allegato n 2) pertanto la descrizione esatta risulta: Fg 9, part. 995 sub 3, cat. C6, classe 1, cons. 40mq, rendita € 57,84.  
Occorre eseguire voltura dell'intestazione da \_\_\_\_\_ ad \_\_\_\_\_

Unità negoziale 2 - Immobile n 7 -

Autorimessa. La descrizione catastale riportata dall'atto di pignoramento, coincide con quella indicata nella nota di Trascrizione e risulta esatta:  
Fg 9, part. 995 sub 2, cat. C6, classe 1, cons. 28mq, rendita € 40,49.  
Occorre eseguire voltura dell'intestazione da \_\_\_\_\_ ad \_\_\_\_\_

Unità negoziale 2 - Immobile n 8 -

terreno. La descrizione catastale riportata dall'atto di pignoramento, coincide con quella indicata nella nota di Trascrizione e risulta esatta: NCT Fg 9, part 994.

Unità negoziale 2 - Immobile n 9 -

terreno. La descrizione catastale riportata dall'atto di pignoramento, coincide con quella indicata nella nota di Trascrizione e risulta esatta: NCT Fg 9, part 1083.

Unità negoziale 2 - Immobile n 10 -

terreno. La descrizione catastale riportata dall'atto di pignoramento, coincide con quella indicata nella nota di Trascrizione e risulta esatta: NCT Fg 9, part 1084.

***Punto 4 - verifica della corrispondenza dei dati degli immobili risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti e lo stato dei luoghi;***

Immobile in comune di Monte Urano

Il fabbricato principale è stato realizzato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del comune di Monte Urano della Licenza di Costruzione n 316/SD in data 28/05/1962 a nome di \_\_\_\_\_, per la "costruzione di una casa colonica".

Successivamente:

- con concessione edilizia n 46 (P.E. n 183, prot. n 3412) del 12/06/1984, a nome di \_\_\_\_\_, veniva autorizzata la costruzione di un "ampliamento edificio ad uso artigianale";
- con concessione edilizia n 30 (P.E. 556, prot. n 3984) del 12/03/1987, a nome di \_\_\_\_\_, veniva autorizzata una variante alla C.E. n 46/1984 e la sopraelevazione dell'edificio;

- con concessione edilizia n 54 (P.E. 231/90, prot. n 5805) del 29/05/1990, a nome di [redacted] veniva autorizzata una variante alla C.E. n 30/87 e sistemazione area di pertinenza;
- con concessione edilizia n 80 (P.E. 708/92, prot. n 10780) del 24/09/1992, a nome di [redacted] veniva autorizzata una variante in corso d'opera;
- con Denuncia di Inizio Attività prot. n 2066 del 18/02/2005 per "ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso ..." a nome di [redacted]. E' stato eseguito il cambio di destinazione d'uso da attività artigianale ad attività commerciale per il piano seminterrato;
- con Denuncia di Inizio Attività prot. n 7040 del 31/05/2005 per "ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso ..." a nome di [redacted]. E' stato eseguito il cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato per la realizzazione dell'appartamento individuato da part. 880 sub 9;
- con Denuncia di Inizio Attività prot. n 9640 del 27/07/2005 per "modifiche interne su locale commerciale posto al piano terra primo sottostrada ..." a nome di [redacted]. E' stato eseguito il cambio di destinazione d'uso da attività artigianale ad attività commerciale per il piano seminterrato;

Per gli immobili descritti, il sig. [redacted] ha presentato in data 28/03/1986, prot. n 515, domanda di sanatoria per n 7 abusi edilizi commessi.

La pratica non è ancora stata perfezionata in quanto non è mai stata depositata la documentazione integrativa richiesta dal Comune con nota n 2654 in data 11/03/1988

Le domande di sanatoria, (Allegato n 7) non essendo corredate da documenti o relazioni, sono state così interpretate:

- Mod 47/85-B prot. 515 del 28/03/86 n prog. 0222716909 cambio dest. d'uso cantina piano terra - part. 995 sub 6
- Mod 47/85-A prot. 515 del 28/03/86 n prog. 0222716909/1 condono autorimessa - part. 995 sub 2
- Mod 47/85-A prot. 515 del 28/03/86 n prog. 0222716909/2 condono autorimessa - part. 995 sub 3
- Mod 47/85-A prot. 515 del 28/03/86 n prog. 0222716909/3 legnaia piano S1 - part. 995 sub 3
- Mod 47/85-C prot. 515 del 28/03/86 n prog. 0222716909 modifiche prospettiche edificio
- Mod 47/85-D prot. 515 del 28/03/86 n prog. 0222716909/1 legnaia - part. 995 sub 7
- Mod 47/85-D prot. 515 del 28/03/86 n prog. 0222716909/2 cambio dest. d'uso cantina e forno - part. 995 sub 7

Il certificato di agibilità non è mai stato rilasciato dal comune, né è stata depositata domanda di agibilità da parte del [redacted]

Allo stato l'immobile risulta sostanzialmente conforme ai permessi ottenuti e con le domande di sanatoria da perfezionare, ma ancora incompiuto in quanto manca il solaio di copertura sul corpo di fabbrica in ampliamento.

**Punto 5 - acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile evidenziando le eventuali difformità o omissioni rispetto alla certificazione ipocatastale o notarile depositata dal precedente;**

La visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno, servizio di pubblicità immobiliare sezione distaccata di Fermo, ha prodotto il seguente elenco analitico delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti su :

a - immobile sito in comune di Porto Sant'Elpidio nella disponibilità di

**- ISCRIZIONE n R.G. R.G. 1484 R.P. 314 del 05/02/2007 - Ipoteca giudiziale**

a favore:

contro :

Iscritta per Euro 66.000,00

Capitale: Euro 47.304,18

Note : decreto ingiuntivo

Gravante su: Beni descritti in Trasc. del Pignoramento R.P.1670 del 27.03.09

**- ISCRIZIONE n R.G. R.G. 1485 R.P. 315 del 05/02/2007 - Ipoteca giudiziale**

a favore:

contro :

Iscritta per Euro 15.613,23

Capitale: Euro 24.000,00

Note : decreto ingiuntivo

Gravante su: Beni in comune di P.S.Elpidio: Fg 3, part. 339

**- ISCRIZIONE n R.G. R.G. 1486 R.P. 316 del 05/02/2007 - Ipoteca giudiziale**

a favore:

contro :

Iscritta per Euro 48.125,35

Capitale: Euro 66.000,00

Note : decreto ingiuntivo

Gravante su: Beni in comune di P.S.Elpidio: Fg 3, part. 339

**- TRASCRIZIONE n R.G. 2592, R.P. 1670 del 27/03/2009,**

**- VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico Ufficiale : Ufficiale giudiziario

A favore:

contro :

Gravante su: comune di Porto S. Elpidio, C.T. Fg 3, part. 339

comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 995 sub 7

Fg 9, part. 880 sub 7

comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 995 sub 6

Fg 9, part. 880 sub 6

comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 880 sub 5

comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 880 sub 8  
 ident. Formalità precedente Fg 9, part. 880 sub 4  
 comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 880 sub 9  
 ident. Formalità precedente Fg 9, part. 880 sub 4  
 comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 995 sub 3  
 comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 995 sub 2  
 comune di Monte Urano, C.T. Fg 9, part. 994  
 comune di Monte Urano, C.T. Fg 9, part. 1083  
 comune di Monte Urano, C.T. Fg 9, part. 1084

b - immobile sito in comune di Monte Urano nella disponibilità di [redacted]

- ISCRIZIONE n R.G. 5235 R.P. 1261 del 17/06/2005 - Ipoteca Legale

a favore: [redacted]  
 contro : [redacted]  
 Iscritta per Euro 44.880,92  
 Capitale: Euro 22.440,46  
 Note : Atto Amministrativo  
 Gravante su: comune di Monte Urano, C.T. Fg 9, part. 994  
 comune di Monte Urano, C.T. Fg 9, part. 1083  
 comune di Monte Urano, C.T. Fg 9, part. 1084

- ISCRIZIONE n R.G. 3476 R.P. 795 del 12/04/2006 - Ipoteca giudiziale

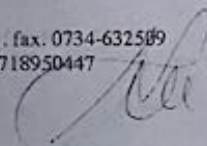
a favore: [redacted]  
 contro : [redacted]  
 Iscritta per Euro 150.000,00  
 Capitale: Euro 80.612,00  
 Note : Decreto ingiuntivo  
 Gravante su: Beni in Monte Urano, descritti nella nota di Trascrizione del Pignoramento R.P.1670 del 27.03.09

- ISCRIZIONE n R.G. 1484 R.P. 314 del 05/02/2007 - Ipoteca giudiziale

a favore: [redacted]  
 contro : [redacted]  
 Iscritta per Euro 47.304,18  
 Capitale: Euro 66.000,00  
 Note : Decreto ingiuntivo  
 Gravante su: Beni in Porto Sant'Elpidio e Monte Urano, descritti nella nota di Trascrizione del Pignoramento R.P.1670 del 27.03.09

- ISCRIZIONE n R.G. 5856 R.P. 1362 del 30/05/2007 - Ipoteca giudiziale

a favore: [redacted]  
 contro : [redacted]  
 Iscritta per Euro 89.377,66  
 Capitale: Euro 105.000,00  
 Note : Atto Giudiziario



Gravante su: Beni in Monte Urano, descritti nella nota di Trascrizione del Pignoramento R.P.1670 del 27.03.09

- TRASCRIZIONE n R.G. 2592, R.P. 1670 del 27/03/2009,  
- VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico Ufficiale - Ufficiale giudiziario

A favore:

contro :

Gravante su: comune di Porto S. Elpidio, C.T. Fg 3, part. 339  
comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 995 sub 7  
Fg 9, part. 880 sub 7  
comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 995 sub 6  
Fg 9, part. 880 sub 6  
comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 880 sub 5  
comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 880 sub 8  
ident. Formalità precedente Fg 9, part. 880 sub 4  
comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 880 sub 9  
ident. Formalità precedente Fg 9, part. 880 sub 4  
comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 995 sub 3  
comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 995 sub 2  
comune di Monte Urano, C.T. Fg 9, part. 994  
comune di Monte Urano, C.T. Fg 9, part. 1083  
comune di Monte Urano, C.T. Fg 9, part. 1084

**Punto 6 - elenco completo dei comproprietari (con i relativi dati anagrafici) esistenti su tutti gli immobili interessati al pignoramento, con l'indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati ;**

a - immobile sito in comune di Porto Sant'Elpidio nella disponibilità di [REDACTED]

[REDACTED] è proprietario per 1/8 dell'area descritta al C.T. del comune di Porto Sant'Elpidio fg. n 3 part. 339

Elenco dei comproprietari ciascuno con diritti pari ad 1/8 dell'intero:

b - immobili siti in comune di Monte Urano nella disponibilità di [REDACTED]  
Intera proprietà a nome di : [REDACTED]

**Punto 7 - elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali;**

a - [REDACTED]

- TRASCRIZIONE n R.G. 2592, R.P. 1670 del 27/03/2009,

- VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico Ufficiale : Ufficiale giudiziario

A favore:

contro :

Gravante su: in comune di Porto S. Elpidio e comune di Monte Urano, come da Trascrizione Pignoramento di cui al precedente punto 5.

b - immobile sito in comune di Monte Urano nella disponibilità di

- TRASCRIZIONE n R.G. 2592, R.P. 1670 del 27/03/2009,

- VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI

riportato nel punto precedente

- TRASCRIZIONE n R.G. 1093, R.P. 655 del 06/02/2006 - Atto Giudiziario

Pubblico Ufficiale : Tribunale Civile Sezione Lavoro - Fermo

A favore:

contro :

Gravante su:

comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 880 sub 7

comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 880 sub 4

comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 880 sub 5

comune di Monte Urano, C.U. Fg 9, part. 995 sub 3

NB – il sub 4 è stato soppresso e variato in part. 880 sub 8 e part. 880 sub 9 (Allegato n 11)

*8 – descrizione analitica degli atti (corredati dalla documentazione necessaria) da cui risulti la storia catastale dell'immobile avendo cura di menzionare le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso;*

**Proprietà**

- Terreno in Porto Sant'Elpidio (Allegato n 12 - visure storiche catastali) - Fg 3 part. 339 superficie 25mq

- All'impianto meccanografico (05/10/1976) la particella n 44 risulta dell'estensione di 8353mq e di proprietà di

- Con frazionamento del 28/03/1981, n 6184, in atti dal 22/04/1986, la particella 44 di 8353mq è stata soppressa e costituita la nuova particella 44 di 4653mq. Quest'ultima è stata frazionata dando origine alla particella n 170 della superficie di 1923mq.

- Con frazionamento n 96783 della part. 170, in atti dal 31/01/1990, si è generata la particella n 234 della superficie di 63mq. Proprietaria risultava

- Con frazionamento in data 16/11/2005, n 134639, in atti dal 16/11/2005 (prot. n AP0134639), dalla part. 234, è stata generata la particella n 339, della superficie di 25mq.

- Alla data del 11/01/1994 per testamento pubblico in morte della  
lo, la proprietà è devoluta a i  
- con atto dell'Autorità Giudiziaria (Allegata Nota Trascrizione – Allegato n 13),  
sentenza del Tribunale di Fermo, sede di Sant'Elpidio a Mare, in data 04/08/2004,  
trascritta il 10/08/2004 al n R.P.4386, voltura 8531 1/2004 in atti dal 16/09/2004,  
- diviene proprietario per 1/8 dell'intero della particella 234, dalla  
quale si è generata la particella 339.

### Proprietà

- Immobili in comune di Monte Urano via Fonte Murata (Allegato n 11 - visure storiche catastali)
- Con atto notaio Aroldo Danielli in data 19/01/1962 rep. n 30871/13501 (Allegato 14) Achilli Primo per l'intera nuda proprietà ed per l'intero usufrutto, acquistarono "appezzamento di terra senza casa in Monte Urano da descriversi nel NCT al foglio 9 con el particelle n 96/a (A), 97, 98, 99 della superficie di Ha 2.71.50.  
In data 21/03/2002 con frazionamento n 598, 1/2002 in atti dal 21/03/2002 prot. n 23281, la part. 97 è stata soppressa dando origine alle particella n 1083 e n 1084 e la part. 99 è stata soppressa dando origine alle particelle 1085, 1086, 1087.
- Con atto notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche, in data 16/07/2002 , rep. 10874, racc. 2622 (Allegato 14), acquista da l'immobile in Monte Urano descritto al C.U. al Fg 9 da: part. 880 sub 6, graff, 995 sub 6 ; part. 880 sub 7, graff, 995 sub 7; part. 995 sub 2; part. 995 sub 3; part. 880 sub 4; part. 880 sub 5 ed al C.T. al Fg 9, da: part. 994, part 97, part 98, part. 99.
- Con atto notaio Antonio Moretti (Allegato 14) viene rettificato l'atto del 16/07/2002 nella parte descrittiva del bene trasferito, in quanto non aveva tenuto conto del frazionamento n 598.1/2002 in atti dal 21/03/2002, in forza del quale la part. 97 era stata soppressa dando origine alle particella n 1083 e n 1084 e la part. 99 era stata soppressa dando origine alle particelle 1085, 1086, 1087. A seguito dell'atto di rettifica, l'immobile acquistato da risulta esattamente descritto da: CT fg 9, dalle particelle n 994, 98, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087.  
Tuttavia lo stesso atto di rettifica ha prodotto una imprecisione nella deserizione degli intestati catastali: attualmente risulta come intestatario delle particelle 880, 995, il sig. in realtà la proprietà è di  
Con lo stesso atto notaio Antonio Moretti, il : ha venduto alla ditta Urano Immobiliare srl le particelle 98, 1085, 1086, 1087 del rg 9.

*Punto 9 – produzione di certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli; si fa presente che l'acquisizione di tale certificazione è tassativa ed il perito non potrà accettare informale comunicazione circa le difficoltà di reperire presso il comune interessato detta documentazione;*

Comune di Monte Urano – Certificato di destinazione Urbanistica : Allegato n 4

Comune di Porto Sant'Elpidio – Certificato di destinazione Urbanistica : Allegato n 5

**Punto 10 - verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

**In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge 47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probabilistica del perito, ove le amministrazioni competenti non forniscono più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell'elaborato) nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso;**

10.a - L'immobile edificato sulla particella 880 del foglio 9, risulta sostanzialmente conforme ai permessi edilizi depositati presso il comune di Monte Urano. Non risulta ultimato nella realizzazione della copertura.

10.b - la dichiarazione di agibilità non è mai stata rilasciata dal comune, né risulta che la proprietà abbia richiesto detta certificazione;

10.c - Relativamente a tutti gli immobili realizzati sulle part. 995 del fg. 9 e part. 880 dello stesso foglio, è stata depositata presso il comune di Monte Urano, in data 28/03/1986 prot. n 515, a cura di [redacted], domanda di sanatoria edilizia per n 7 abusi commessi (Allegato n 7);

10.d - Per il completamento della domanda di sanatoria edilizia occorre predisporre e depositare tutta la documentazione progettuale richiesta dal comune con nota in data 11/03/2008 (Allegato n 7) . La spesa necessaria al completamento del condono deve comprendere oltre a quella sanzionatoria, interessi ecc. anche quella tecnica ed è stimabile complessivamente in euro 8.000,00 (euro ottomila/00)

**Punto 11 - accertare lo stato di possesso dell'immobile (libero/occupato), con indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, provvedimenti di assegnazione dell'abitazione al coniuge) indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti definitivi o meno, eventuale trascrizione degli stessi, esistenza di giudizio in corso per il rilascio) e l'eventuale corrispettivo, avendo cura di allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o acquisiti presso uffici pubblici o cancellerie di uffici giudiziari;**

Immobile in comune di Monte Urano

L'immobile, alla data del sopralluogo risultava occupato. E precisamente:

a - l'appartamento sub 9 in uso ad [redacted]

b - l'appartamento sub 6 nella disponibilità di [redacted], attualmente all'estero

c - l'appartamento sub 7 in uso ad [redacted]

d - il negozio sub 8 in uso ad [redacted] In esso esercita l'attività di bar-trattoria.

Non esistono contratti di locazione o comodato tra le parti, ma un tacito assenso all'uso, senza il pagamento di alcun canone, secondo espressa dichiarazione di

Da indagine svolta presso l'ufficio commercio del comune di Monte Urano, per l'esercizio della attività ..... non ha depositato contratto di locazione, ma la sua dichiarazione di disponibilità del bene.

**Punto 12 - in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate .**

Per l'immobile non esiste condominio

**Punto 13 - accertamento - con acquisizione della relativa documentazione - dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti e incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso (ad esempio vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici), specificando quali di essi resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Immobile in Monte Urano

Dalla certificazione prodotta dal comune (allegato n 4) non risultano vincoli di tipo artistico, storico o alberghiero, vincoli di inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità, né diritti demaniali od usi civici sui beni di proprietà ..... sopra descritti.

**Punto 14 - esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti dei beni pignorati individuati se di proprietà del solo debitore ( tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art. 577 cpc e senza suddividere l'immobile principale dalle sue pertinenze - garage, posto auto, magazzino, box, fondaco, ecc.) e predisporre in caso affermativo, il relativo frazionamento , con tutti i dati catastali per ciascun lotto;**

Immobile in comune di Monte Urano

Allo stato, l'immobile risulta frazionato in più unità immobiliari autonome, munite di pertinenze già in gran parte individuate.

E' semplice la loro individuazione ed è possibile il loro uso separato, mantenendo tuttavia una corte comune per l'uso degli accessori esterni.

Per tale motivo ed anche per la contingente situazione economica generale è opportuno ipotizzare una vendita frazionata in più lotti .

Immobile in comune di Porto Sant'Elpidio

La particella 339 del fg 3 è parte di una viabilità pubblica. Non è opportuno disporre la vendita.

*Punto 15 - nel caso di pignoramento di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene redigendo, in caso affermativo, il relativo progetto di divisione; in caso negativo esprimere la propria motivata valutazione sulla convenienza della alienazione separata della quota stessa (se si ritenga e per quali ragioni che la stessa possa avvenire ad un prezzo pari o superiore alla quota di stima);*

Immobile in comune di Porto Sant'Elpidio

La particella 339 del fg 3, di cui [redacted] e è proprietario per 1/8, è parte di una viabilità pubblica. Non è opportuno disporre la vendita.

*16 - indicazione analitica del valore degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell'intero compendio immobiliare con indicazione del criterio di stima usato, avendo cura di indicare distintamente il prezzo base d'asta come risultante scomputando dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica*

*Criterio di valutazione*

La valutazione è stata eseguita con il metodo più classico e più comunemente utilizzato in zona : quello comparativo .

Ovvero quello della valutazione diretta del prezzo di mercato al quale sono stati scambiati recentemente altri beni in zona, aventi caratteristiche analoghe e con i quali eseguire la comparazione.

Il prezzo unitario applicato è stato individuato mediante indagine diretta, informazioni assunte in loco e consultando anche tecnici ed agenzie operanti nel settore.

Inoltre è stato confrontato con i valori medi di mercato per appartamenti nuovi (che per la zona in esame risulta pari a circa 1500,00-1700,00€/mq) applicando una detrazione percentuale per tener conto della vetustà, della obsolescenza degli impianti e delle caratteristiche intrinseche del bene , variabile dal 40% al 60%, oltre a valutazioni specifiche.

In particolare il prezzo di stima tiene conto della qualità della costruzione, con particolare riferimento all'efficienza energetica delle pareti e dei solai ed alle caratteristiche costruttive strutturali (valutate in riferimento a norme sismiche attuali) .

Il valore unitario tiene conto, quindi, dei seguenti fattori :

- tipo di costruzione
- caratteristiche tecnico-costruttive e strutturali del fabbricato;
- ubicazione
- presenza di servizi ed uffici pubblici
- commerciabilità
- stato di vetustà dell'immobile
- obsolescenza degli impianti
- necessità di eseguire opere di manutenzione ordinaria

- necessità di eseguire opere di manutenzione straordinaria
- caratteristiche delle finiture interne ed esterne
- presenza di infrastrutture nelle adiacenze
- presenza di spazi privati comuni (corte)

Per il caso specifico, la valutazione propone anche la formazione di n 5 lotti di cui 4 per il fabbricato principale e gli accessori circostanti ed uno per il terreno agricolo.

Un primo lotto è costituito dal negozio.

I tre lotti successivi sono costituiti ciascuno da un appartamento e da un accessorio esterno che possa essere utilizzato o utilizzabile come autorimessa, anche se condonato o fatiscente, ma tuttavia ristrutturabile e ciò al fine di una migliore funzionalità futura.

La corte esterna (part. 880 sub1 e 995 sub1) è considerata comune ed inclusa nella stima di ciascun lotto. Il lastrico solare, limitatamente alla superficie attualmente a copertura piana, computato come superficie comune all'intero immobile. La soffitta sopra all'appartamento part 880 sub 6, collegata ad esso.

Il quinto lotto è stato costituito con il terreno agricolo rappresentato dalle part. 994, 1083, 1084.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

##### LOTTO N 1

**Valutazione Immobile n 1 - edificio in Monte Urano c.da Fonte Murata appartamento sito al piano seminterrato Fg 9, part. 880 sub 9 ed autorimessa esterna Fg 9, part. 995 sub 2**

Immobile in c.da Fonte Murata, in zona periferica del comune di Monte Urano. L'appartamento è al piano seminterrato, lato nord del fabbricato, in posizione poco soleggiata con ambienti poco luminosi. Parte dei locali accessori adiacenti è allo stato grezzo. Ad esso è stata collegata l'autorimessa indicata come part. 995, sub 2.

##### Fattori di valorizzazione:

- immobile su edificio isolato, a due piani
- discreta posizione dal punto di vista commerciale
- discreta richiesta di mercato
- Dimensioni non eccessivamente grandi
- Ubicazione
- Corte privata
- Garage esterno
- Piccolo condominio

##### Fattori di deprezzamento

- Vetustà del fabbricato (anno di costruzione 1962)
- Necessità di opere di manutenzione ordinaria (es. copertura, lattoneria ...)
- Obsolescenza degli impianti
- Posizione all'interno del fabbricato principale (Piano S1), mancanza di soleggiamento
- Umidità presente su alcune murature esterne

- Necessità di eseguire lavori per separare parte degli impianti (elettrico ed idrotermico) e per la separazione con il bar adiacente
- La superficie dell'unità immobiliare comprende locali a contatto con il terreno, poco illuminati ed arieggiati ed un locale privo di aperture

**Giudizio sintetico**

L'appartamento, benchè parzialmente ristrutturato di recente, è parte di un edificio realizzato da oltre 40 anni, che non rispetta gli attuali criteri di sicurezza sismica e di risparmio energetico e che necessita di lavori di manutenzione. Risulta poco illuminato ed arieggiato. E' esposto a nord. L'autorimessa è un prefabbricato leggero privo di pavimentazione e di infissi.

**Valori unitari riferiti alle superfici lorde di piano:**

Piano	superficie lorda	valore unitario
Appartamento piano S1 (valore medio)	131,0mq	€ 630,00/mq
Autorimessa part. 995 sub 2	27,0mq	€ 320,00/mq
<b>Valore appartamento</b>		
131,0*630,00 + 27,0*320,00 =		€ 91.170,00
detrazione della spesa per completamento condono : quota		€ 2.000,00
restano		€ 89.170,00

**In cifra tonda euro 89.100,00**  
(euro ottantanovemilacento/00)

**LOTTO N 2**

**Valutazione Immobile n 2 - edificio in Monte Urano c.da Fonte Murata appartamento sito al piano terra Fg 9, part. 880 sub 6 graff. 995 sub 6 con soffitta al piano primo ed autorimessa esterna part. 995 sub 3**

Immobile in c.da Fonte Murata, in zona periferica del comune di Monte Urano. L'appartamento è al piano terra, lato nord del fabbricato, in posizione poco soleggiata con ambienti mediamente luminosi. Sono collegati e ad esso graffati accessori esterni uso legnaia, forno, cantina, ripostigli (scheda catastale allegata).

**Fattori di valorizzazione:**

- piano terra su edificio isolato, a due piani
- discreta posizione dal punto di vista commerciale
- discreta richiesta di mercato
- Dimensioni non eccessivamente grandi
- Ubicazione
- Corte condominiale
- Graffato ad accessorio esterno uso cantina legnaia e con autorimessa
- Piccolo condominio

Fattori di deprezzamento

- Vetustà del fabbricato (anno di costruzione 1962)
- Necessità di opere di manutenzione ordinaria (es. copertura, lattoneria ...)
- Obsolescenza degli impianti
- Scarsa coibentazione
- Gli accessori esterni hanno strutture fatiscenti

Giudizio sintetico

L'appartamento, benchè parzialmente ristrutturato di recente, è parte di un edificio realizzato da oltre 40 anni, che non rispetta gli attuali criteri di sicurezza sismica e di risparmio energetico e che necessita di lavori di manutenzione. E' esposto a nord. L'accessorio esterno (part. 995 sub 6 e sub 3) è una struttura posticcia senza alcun senso strutturale. Il valore è legato al condono ed alla volumetria che con esso è possibile ristrutturare.

Valori unitari riferiti alle superfici lorde di piano:

Piano	superficie lorda	valore unitario
Appartamento piano T	101,0mq	€ 750,00/mq
Terrazzo	15,0mq	€ 400,00/mq
Accessorio esterno condonato	164,0mq	€ 120,00/mq
Soffitta	46,0mq	€ 150,00/mq
Valore appartamento		
101*750,00 + 15,0*400 + 164*120,0 + 46*150=		€ 108.330,00
detrazione della spesa per completamento condono : quota		€ 2.000,00
restano		€ 106.330,00
<b>In cifra tonda euro 106.300,00</b>		
<i>(euro centoseimilatrecento/00)</i>		

**LOTTO N 3****Valutazione Immobile n 3 – edificio in Monte Urano c.da Fonte Murata appartamento sito al piano terra Fg 9, part. 880 sub 7 graff. 995 sub 7**

Immobile in c.da Fonte Murata, in zona periferica del comune di Monte Urano. L'appartamento è al piano terra, lato sud del fabbricato, in posizione soleggiata con ambienti luminosi. E' collegato e ad esso graffato un accessorio esterno ad uso legnaia (scheda catastale allegata – part. 995 sub 7).

Fattori di valorizzazione:

- piano terra su edificio isolato, a due piani
- discreta posizione dal punto di vista commerciale
- discreta richiesta di mercato
- Dimensioni non eccessivamente grandi
- Ubicazione
- Corte condominiale

- Piccolo condominio

**Fattori di deprezzamento**

- Vetustà del fabbricato (anno di costruzione 1984 e seg.)
- Necessità di opere di manutenzione ordinaria (es. presenta segni di assestamento strutturale e di infiltrazioni di umidità dalla copertura)
- Necessità di opere di manutenzione straordinaria : realizzazione solaio di copertura
- Obsolescenza degli impianti
- Scarsa coibentazione
- Gli accessori esterni hanno strutture fatiscenti

**Giudizio sintetico**

L'appartamento, benchè ristrutturato di recente, è parte di un edificio realizzato da oltre 20 anni, che non rispetta gli attuali criteri di sicurezza sismica e di risparmio energetico e che necessita di lavori di manutenzione. Necessita della realizzazione del solaio di copertura. L'accessorio esterno (part. 995 sub 7) è una struttura posticcia senza alcun senso strutturale. Il valore è legato al condono ed alla volumetria che con esso è possibile ristrutturare.

**Valori unitari riferiti alle superfici lorde di piano:**

Piano	superficie lorda	valore unitario
Appartamento piano T	145,0mq	€ 800,00/mq
Terrazzo	47,0mq	€ 400,00/mq
balcone	51,0mq	€ 400,00/mq
legnaia condonata	34,0mq	€ 120,00/mq

**Valore appartamento**

145*800,00 + 51,0*400 + 47*400,0 + 34*120,0 =	€ 159.280,00
detrazione della spesa per completamento condono : quota	€ 2.000,00
restano	€ 157.280,00

**In cifra tonda euro 157.200,00**

(euro centocinquantasettemiladuecento/00)

**LOTTO N 4****Valutazione Immobile n 4 – edificio in Monte Urano c.da Fonte Murata****Negoziò sito al piano terra Fog. 9. part. 880 sub 8**

Immobile in c.da Fonte Murata, in zona periferica del comune di Monte Urano. Il negozio è al piano terra, lato sud del fabbricato, in posizione soleggiata con ambienti luminosi, parte degli accessori, compreso la cucina, non hanno aperture verso l'esterno.

**Fattori di valorizzazione:**

- piano terra su edificio isolato, a due piani
- discreta posizione dal punto di vista commerciale
- discreta richiesta di mercato

- Dimensioni non eccessivamente grandi
- Ubicazione
- Corte condominiale
- Piccolo condominio

**Fattori di deprezzamento**

- Vetustà del fabbricato (anno di costruzione 1984 e seg.)
- Necessità di opere di manutenzione straordinaria : realizzazione solaio di copertura
- Scarsa coibentazione

**Giudizio sintetico**

*Il negozio in generale si presenta bene, illuminato, rifinito nelle superfici interne, tuttavia è parte di un edificio realizzato da oltre 20 anni, che non rispetta gli attuali criteri di sicurezza sismica e di risparmio energetico e che necessita di lavori di manutenzione. Necessita della realizzazione del solaio di copertura. Ha a disposizione una buona superficie a parcheggio.*

**Valori unitari riferiti alle superfici lorde di piano:**

Piano	superficie lorda	valore unitario
Negozio P.S1	228,0mq	€ 950,00/mq

Valore appartamento

228,0 \* 950,00 = € 216.600,00

detrazione della spesa per completamento condono : quota € 2.000,00

restano € 214.600,00

**In cifra tonda euro 214.600,00**

(euro duecentoquattordiciseicento/00)

**LOTTO N 5**

**Valutazione Immobile n 5 – terreno in Monte Urano c.da Fonte Murata**

**1.5- Terreno agricolo distinto al CT al Fg 9, part. 994, 1083, 1084**

Area agricola senza casa colonica, in c.da Fonte Murata, in zona periferica del comune di Monte Urano adiacente ad area edificata.

La giacitura dell'area è mediamente inclinata verso il fondovalle e risulta esposta a sud.

**Fattori di valorizzazione:**

- Ubicazione adiacente a viabilità principale
- Esposizione

**Giudizio sintetico**

*Buona è la posizione e l'esposizione dell'area, prossima alla periferia urbana del comune di Monte Urano ed adiacente alla strada di collegamento tra il centro storico e la statale Faleriense.*

Valori unitari riferiti alle superfici lorde di piano:

	superficie lorda	valore unitario
Terreno	6975,0mq	€ 4,50/mq
Valore terreno agricolo		
6975 x 4,50 =	€ 31.387,50	
<b>In cifra tonda euro 31.300,00</b>		
(euro trentunomilatrecento/00)		

**Riepilogo**

Il valore del compendio immobiliare ammonta a:

Lotto n 1 - appart. ed acces.: Fg 9, part 880 sub 9, part. 995 sub 2	€ 89.100,00
Lotto n 2 - appart. ed acces.: Fg 9, part 880 sub 6, part. 995 sub 6 e sub 3	€ 106.300,00
Lotto n 3 - appart. ed acces.: Fg 9, part 880 sub 7, part. 995 sub 7	€ 157.200,00
Lotto n 4 - Negozio : Fg 9, part 880 sub 8,	€ 214.600,00
Lotto n 5 - Area agricola : Fg 9, part 994, part. 1083 e part 1084	€ 31.300,00
<b>Sommano</b>	<b>€ 598.500,00</b>

Appartamento al piano terra, lato nord, con accessorio esterno ad uso autorimessa.  
 terraso. E' esposto a nord. Ristrutturato di recente, è parte di un edificio costruito

**17 - redazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto;**

Immobile in comune di Porto Sant'Elpidio.

E costituito da una piccola area della estensione di 25mq, facente parte della viabilità urbana all'incrocio tra via Castellano e la strada di lottizzazione. I diritti spettanti al sig. \_\_\_\_\_ sono pari ad 1/8 dell'intero. Il valore è estremamente modesto. È di fatto già strada urbana.

Non è stata proposta una valutazione. Non è stato predisposto il manifesto d'asta.

Immobili in comune di Monte Urano

Gli immobili stimati sono parte dello stesso fabbricato sito in comune di Monte Urano c.da Fonte Murata oltre ad un'area agricola limitrofa. Sono stati individuati n 5 lotti (tre appartamenti ciascuno dei quali con accessorio ad uso autorimessa, un negozio, un'area agricola) tutti già catastalmente individuati.

Occorre eseguire lievi opere murarie interne per la divisione di due lotti ed una variazione catastale.

Il bene è di proprietà di \_\_\_\_\_ per 1000/1000.

**LOTTO n 1 -**

Comune di Monte Urano: **Fg 9, part. 880 sub 9 e Fg 9, part. 995 sub 2**

Appartamento al piano seminterrato, lato nord, con accessorio esterno ad uso autorimessa. E' esposto a nord, ha superfici interne poco illuminate e poco arieggiate. Ristrutturato di recente, è parte di un edificio costruito costruito da oltre 40 anni. Necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## MANIFESTO D'ASTA

**Diritti pari ad 1000/1000 su appartamento** con accessorio uso autorimessa sito in comune di Monte Urano, c.da Fonte Murata

Al Catasto Urbano del Comune di Monte Urano risulta distinto :

- fg 9, part. 880, sub 9, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, rendita € 312,46
- fg 9, part. 995, sub 2, cat C/6, classe 3, cons. 28mq, rendita € 40,49

Confini : sub 9 con parti comuni su più lati, via pubblica, [redacted]

: sub 2 con parti comuni su più lati

**PREZZO BASE: EURO 89.100,00**

(diconsi euro ottantanovemilacento/00)

### LOTTO n 2 -

Comune di Monte Urano: Fg 9, part 880 sub 6, part. 995 sub 6, part. 995 sub 3 e soffitta

Appartamento al piano terra, lato nord, con accessorio esterno ad uso autorimessa, legnaia. E' esposto a nord. Ristrutturato di recente, è parte di un edificio costruito costruito da oltre 40 anni. Necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria

## MANIFESTO D'ASTA

**Diritti pari ad 1000/1000 su appartamento** con accessorio esterno uso autorimessa e legnaia sito in comune di Monte Urano, c.da Fonte Murata

Al Catasto Urbano del Comune di Monte Urano risulta distinto :

- fg 9, part. 880, sub 6, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, rendita € 312,46
- fg 9, part. 995, sub 6,
- fg 9, part. 995, sub 3, cat. C/6, classe 3, cons. 40mq, rendita € 57,84

Confini : sub 9 con parti comuni su più lati, [redacted]

: sub 6 con parti comuni su più lati

: sub 3 con parti comuni su più lati

**PREZZO BASE: EURO 106.300,00**

(diconsi euro centoseimilatrecento/00)

## MANIFESTO D'ASTA

### LOTTO n 3 -

Comune di Monte Urano: Fg 9, part 880 sub 7, part. 995 sub 7

Appartamento al piano terra, lato sud, con accessorio esterno adibito a legnaia. Ristrutturato di recente, è parte di un edificio costruito costruito da oltre 20 anni. Necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### MANIFESTO D'ASTA

**Diritti pari ad 1000/1000 su appartamento** con accessorio esterno uso legnaia sito in comune di Monte Urano, c.da Fonte Murata

Al Catasto Urbano del Comune di Monte Urano risulta distinto :

- fg 9, part. 880, sub 7, , cat. A/2, classe 3, vani 7, rendita € 397,67
- fg 9, part. 995, sub 7,

Confini : sub 9 con parti comuni su più lati, via pubblica,  
: sub 7 con parti comuni su più lati

**PREZZO BASE: EURO 157.200,00**

*(diconsi euro centocinquantasettemiladuecento/00)*

#### LOTTO n 4 -

Comune di Monte Urano: Fg 9, part 880 sub 8

Negozio al piano interrato, lato sud. Ristrutturato di recente, ha finiture discrete. E' parte di un edificio costruito costruito da oltre 20 anni. Necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### MANIFESTO D'ASTA

**Diritti pari ad 1000/1000 su negozio** sito in comune di Monte Urano, c.da Fonte Murata

Al Catasto Urbano del Comune di Monte Urano risulta distinto :

- fg 9, part. 880, sub 8, cat. C/1, cl. 2, cons. 205mq, rendita € 5.081,94

Confini : sub 8 con parti comuni su più lati,

**PREZZO BASE: EURO 214.600,00**

*(diconsi euro duecentoquattordicimilaseicento/00)*

#### LOTTO n 5 -

Comune di Monte Urano: Fg 9, part. 994, part 1083 e part 1084

Area agricola senza casa colonica. Sita a margine dall'area urbana del comune di Monte Urano. Ha giacitura in media pendenza ed esposizione verso sud. E' adiacente alla strada provinciale che collega il centro storico alla strada Faleriense .

### MANIFESTO D'ASTA

**Diritti pari ad 1000/1000 su terreno agricolo senza casa colonica** sito in comune di Monte Urano, c.da Fonte Murata

Al Catasto Terreni del Comune di Monte Urano risulta distinto :

Fg. 9, part. 994, Seminativo , cl 4, sup. 1805mq, R.D. € 5,59, R.A. 8,86

Fg. 9, part. 1083,

- porz AA, Seminativo , cl. 3, sup. 4500mq, R.D. € 16,27, R.A. 24,40

- porz AB, Semin Arb. , cl. 3, sup. 355mq, R.D. € 1,28, R.A. 1,93  
Fig. 9, part. 1084, Seminativo , cl. 3, sup. 315mq, R.D. € 1,14, R.A. 1,71

Confini : Soc. Urano Immobiliare srl ,

**PREZZO BASE: EURO 31.300,00**  
(diconsi euro trentunomilatrecento/00

Grottazzolina li Ottobre 2010

Il tecnico Incaricato  
Dott. Ing. Alteriano Renzi

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
Dott. Ing.

Renzi Alteriano

A072

PROVINCIA DI FERMO

ELENCO ALLEGATI

- 1 Documentazione fotografica
- 2) Edificio in c.da Fonte Murata di Monte Urano - Elab. Planimetrico e schede catastali
- 3) Edificio in c.da Fonte Murata di Monte Urano - visure catastali ed estratto di mappa
- 4) Comune di Monte Urano - Certificato di destinazione urbanistica e stralcio PRG con sovrapposizione catastale
- 5) Comune di Porto S. Elpidio - Certificato di destinazione urbanistica ed estratto di mappa
- 6) Edificio in c.da Fonte Murata di Monte Urano - Concessioni edilizie e permessi di costruire
- 7) Domande di sanatoria edilizia per edificio in comune di Monte Urano, c.da Fonte Murata
- 8) Elenco iscrizioni e trascrizioni - gravanti sull'immobile di
- 9) Elenco iscrizioni e trascrizioni - gravanti sull'immobile di
- 10) Pianta del locale sottotetto edificio in Monte Urano Fig.9 part. 880
- 11) Visure catastali storiche per l'immobile in Monte Urano Fig. 9 part. 880 e part 995
- 12) Visura catastale aggiornata e storica per l'immobile in Porto S.Elpidio Fig. 3 part. 339
- 13) Nota trascr. RP 4386 del 10/08/2004 - Atto Giudiziario per acquisizione prop. Tosoni Giuseppe
- 14) Copia atti pubblici
  - a. - Notaio Aroldo Danielli di Fermo , in data 19/01/1962 rep 30871
  - b. - Notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche , in data 16/07/1962- rep. 10874
  - c. - Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche , in data 15/11/2004 rep. 70828
- 15) Corrispondenza



Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni  
Tribunale di Fermo

Oggetto : Espropriazione immobiliare R.G. 10/2009  
Creditore - Banca Monte dei Paschi di Siena spa  
Debitore . ██████████  
Rif. Udienda del 27/10/2020 - chiarimenti del CTU

Il sottoscritto ing. Alteriano Renzi, CTU nel **procedimento R.G. 10/2009** visto il verbale di udienza del 27/10/2020, vista la richiesta del delegato alle operazioni di vendita, sentito il notaio dott. Sergio Lenhardy, comunica e trasmette quanto segue:

1 - in data 11/12/2020 ha effettuato aggiornamento catastale relativo al fabbricato in comune di Monte Urano modificando quanto evidenziato nella relazione peritale e successivamente dal notaio, ovvero

- Ha modificato la pianta del lastrico solare
- Ha accatastato la soffitta a servizio dell'appartamento al piano primo.

2 - conseguentemente sono mutate le indicazioni catastali dei beni

- o Sono state soppresse al foglio n 9
  - la particella 880 sub 5,
  - la particella 880 sub 6,
  - la particella 995 sub 6
- o Sono state costituite le nuove particelle
  - part. 880 sub 10 - appartamento al P.T. con soffitta al piano primo cat. A/2 classe 3, vani 6,5, rendita 369,27 euro
  - part. 880 sub 11 - lastrico solare
  - part. 995 sub 8 - accessorio, particella graffata alla part 880 sub 10;

Nella relazione peritale, il lotto n 2, di cui alla pagina 52 della relazione CTU in data 03/10/2013, si modifica in :

### LOTTO n 2 -

Comune di Monte Urano:

**Fg 9, part 880 sub 10, part. 995 sub 8, part. 995 sub 3**

Appartamento al piano terra, lato nord, con soffitta ed accessorio esterno ad uso autorimessa, legnaia. E' esposto a nord. Ristrutturato di recente, è parte di un edificio costruito da oltre 40 anni. Necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria

### MANIFESTO D'ASTA

**Diritti pari ad 1000/1000 su appartamento** con accessorio esterno uso autorimessa e legnaia sito in comune di Monte Urano, c.da Fonte Murata

Al Catasto Urbano del Comune di Monte Urano risulta distinto :

- fg 9, part. 880, sub 10, cat. A/2, classe 3, vani 6,5, rendita € 369,27
- fg 9, part. 995, sub 8 graffato alla part 880 sub 10,
- fg 9, part. 995, sub 3, cat. C/6, classe 3, cons. 40mq, rendita € 57,84

Confini : sub 10 con parti comuni su più lati, via pubblica, [REDACTED]  
[REDACTED]  
: sub 8 con parti comuni su più lati  
: sub 3 con parti comuni su più lati

**PREZZO BASE: EURO 106.300,00**  
(diconsi euro centoseimilatrecento/00)

**Allega alla presente:**

- MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI AC CERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
Con nuovo elaborato planimetrico e pianta catastale della part. 880 sub 10
- Visura catastale aggiornata al 14.12.2020 a nome di [REDACTED]
- Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione
- Onorario e spese per il presente lavoro
- Onorario e spese depositato il 9 novembre 2013 relativo alla perizia tecnica in data 03/10/2013, rispetto al quale non ha ricevuto ad ora alcuna comunicazione

Ing. Alteriano Renzi

