

**TRIBUNALE DI FERMO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**INTEGRAZIONE del CTU ALLA RELAZIONE DI**  
**CONSULERENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**come da provvedimento da 15/10/2025**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. n 165/2013**

**Promossa da:**

**Contro:**

**DATO OSCURATO**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

**DOTT.SSA PALMISANO MILENA**



## PREMESSO CHE:

1. nell'elaborato peritale, del 03/01/2022, precedentemente depositato dal CTU è riportata la seguente affermazione (a pag. 11, ultime righe)

**“Il fabbricato principale è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi.”**

→ **Tale affermazione**, riportata dal CTU in relazione, **conferma chiaramente la conformità del fabbricato principale ed il rispetto dei titoli autorizzativi, riferiti allo stesso fabbricato**, in base alla documentazione messa a disposizione al CTU ed esaminata dallo stesso

2. Di seguito, sempre nell'elaborato peritale, del 03/01/2022, precedentemente depositato dal CTU, è riportata la seguente affermazione (a pag. 11, ultime righe)

**“Gli annessi, rispettivamente il prefabbricato, nominato annesso 1 ed il magazzino, esterno in muratura, nominato annesso 2, non sono dotati dei rispettivi titoli abilitativi edilizi”**

→ **Tale affermazione**, riportata dal CTU in relazione, **afferma chiaramente che gli annessi 1 e 2 NON sono conformi alle norme edilizie.**

Da cui si deduce chiaramente che gli **annessi n. 1 e n. 2** (corrispondenti a part.769 sub 7, 8, 9 e part. 770 sub 3, 2, 4) **NON sono dotati di titoli autorizzativi**



3. nell'istanza il delegato riferisce, citando: "*riscontrata la totale assenza di allegati alla perizia*" mentre in realtà, come si può **constatare nel fascicolo telematico, sono presenti ben numero otto allegati alla perizia (pdf)**, di seguito elencati:

- I. certificati di matrimonio DATO OSCURATO
- II. Certificato Destinazione Urbanistica
- III. Check List
- IV. Documentazioni e piantine catastali
- V. Omi - Quotazione Osservatorio Mercato Immobiliare -
- VI. Siena(juliet) intervento
- VII. Visure ipotecarie
- VIII. Allegato fotografico

omissis

4. Il CTU NON ha ritenuto dover allegare la **voluminosa documentazione** messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Monte Urano (ovvero allegare le scansioni dei titoli abilitativi e quant'altro) in quanto



documentazione assai voluminosa e riservata all'esame dello stesso tecnico, inoltre è parassi non allegare tale documentazione al deposito dell'elaborato peritale;

5. alla **richiesta del 09/06/2025**

il sottoscritto CTU ha risposto, con **PEC del 26/06/2025** (vedi allegati), **inviando copia digitale di tutti i titoli autorizzativi** relativi all'edificio principale (part 769, sub 3, 4, 5, 6). Il CTU precisa che nei suddetti allegati, **NON sono presenti i titoli autorizzativi relativi agli annessi n. 1 e n. 2** perché, come affermato nell'elaborato principale (pag. 11), **gli annessi n. 1 e n. 2 NON SONO DOTATI DI TITOLI AUTORIZZATIVI**.

Gli annessi 1 e 2 non sono presenti nei citati titoli abilitativi (permessi a costruire, licenze etc...) né tali annessi sono presenti nei relativi elaborati grafici degli stessi.

Mentre gli annessi medesimi sono presenti solamente nelle piantine catastali, **il CTU fa osservare che le sole piantine catastali non costituiscono Titoli Autorizzativo edilizi Regolari**.

6. Per quanto riguarda la **“conformità o meno” del fabbricato principale** si fa osservare che **il CTU si è già espresso nella perizia depositata**, esattamente a pag. 11, nel terzo ed ultimo capoverso, nel quale, citando, lo stesso CTU scrive: **“...il fabbricato principale è stato edificato in forza ai seguenti titoli abilitativi...”**, **tale frase conferma, con estrema chiarezza, l'esistenza di titoli autorizzativi relativi all'edificio principale e la conformità del suddetto**, ovvero la conformità dell'edificio principale.
7. Al contrario, il CTU di seguito riporta e specifica chiaramente, sottolineando la seguente affermazione: **gli annessi 1 ed annesso 2 “non sono dotati di titoli abilitativi edilizi”** (→ vedi pag 11 dell'elaborato depositato e presente nel fascicolo elettronico).



## ELENCO TITOLI AUTORIZZATIVI RIFERITI AI SOLI IMMOBILI COSTITUENTI L'EDIFICIO PRINCIPALE

Il CTU elenca e ripota la lista dei Titoli Abilitativi Edilizi riferiti al solo edificio principale nella **TABELLA 1**

riportata a pagina seguente.

Inoltre il CTU riporta, elencandoli, **gli immobili di cui dichiara la conformità ed il rispetto dei titoli autorizzativi edilizi**, avendo visionato le autorizzazioni (TAB 3) regolarmente rilasciate dal Comune di Monte Urano, ovvero, per ulteriore chiarezza, **di seguito sono elencati gli immobili che sono dotati di regolari titoli autorizzativi edilizi**, questi sono i seguenti:

- **FOGLIO 4, PART 769, SUB 3, C/3 (LABORATORIO)**
- **FOGLIO 4, PART 769, SUB 4, A/3 (CIVILE ABITAZIONE)**
- **FOGLIO 4, PART 769, SUB 5, A/3 (CIVILE ABITAZIONE)**
- **FOGLIO 4, PART 769, SUB 6, C/2 (RIMESSA-sottotetto)**

N.B.

Il CTU fa osservare che i precedenti immobili sono tutti e soli gli immobili facenti parte dell'edificio principale

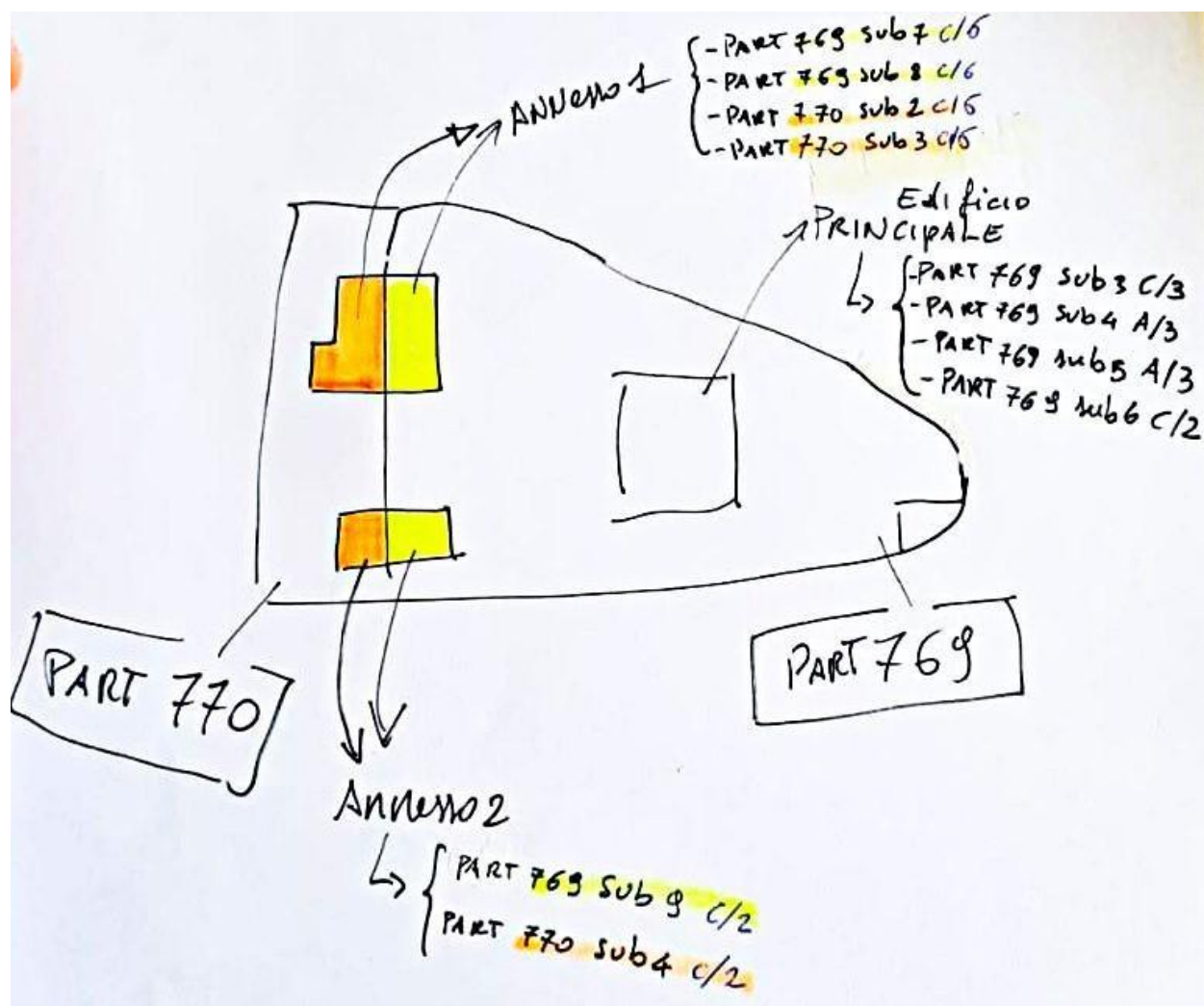
In base alla documentazione in esaminata e messa a disposizione del sottoscritto, da parte dell'ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano, durante la fase delle operazioni peritali, eseguite per redigere l'elaborato peritale depositato, CTU afferma che, **per il solo edificio principale** i Titoli Autorizzativi sono i seguenti:



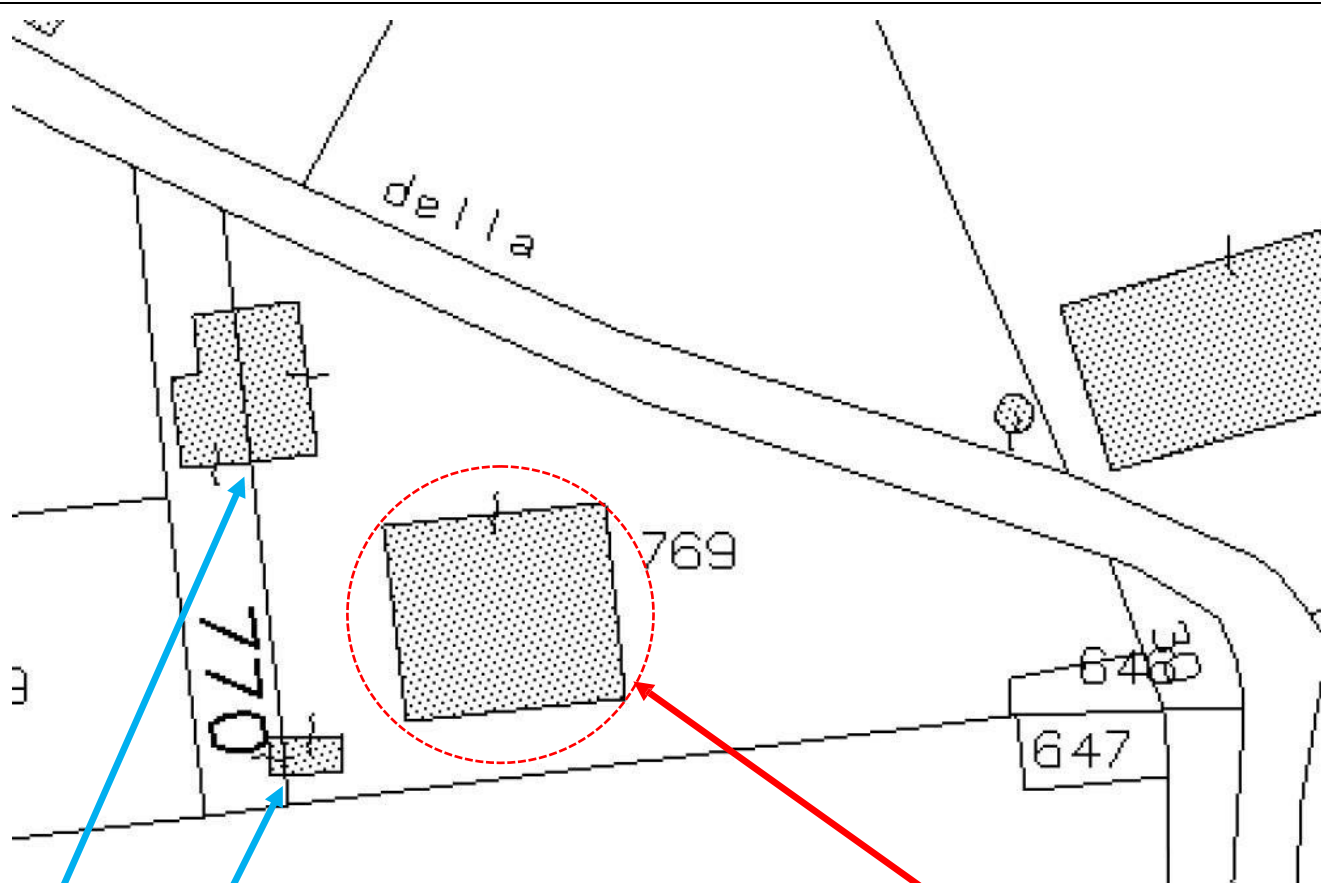
## TABELLA 1 - TITOLI AUTORIZZATIVI -

**I TITOLI AUTORIZZATIVI** (riferiti solamente all'edificio principale ovvero ai sub sopra elencati) sono i seguenti:

1. **Licenza di Costruzione del 09/09/1968 prot. 1854**
2. **Licenza di Costruzione del 29/03/1969 prot. 1009** (in entrambe i progetti relativi ai titoli autorizzativi 1 e 2 non sono presenti gli annessi n. 1 e n. 2)
3. **Certificato di Regolare Esecuzione del 10/07/1970**
4. Richiesta in Sanatoria prot. 17500 con Permesso a Costruire n. 50/2003 del 19/12/2003, prat. Edil.145/2003 lavori relativi citando il medesimo documento "*modifiche alla sagoma ed alla volumetria di civile abitazione*"
5. Permesso a Costruire n. 9/2007 del
6. 26/02/2006 in seguito **decaduto**, per la mancata esecuzione, con **provvedimento di decadenza del permesso a costruire** emesso in data 21/07/2011



Rappresentazione mappa NCEU Comune di Monte Urano, FOGLIO 4. PART. 769, 770 con disposizione dei subalterni ed il posizionamento degli immobili, **la particolarità del presente accatastamento è che gli annessi 1 e 2 sono posti sia sulla particella 770 che sulla particella 769**



Annesso 1 ed Annesso 2

Stralcio mappa NCEU Comune di Monte Urano, FOGLIO 4. PART. 769, 770, **l'Edificio Principale** è presente nella sola particella 769, mentre **i due annessi sono a compresi sia nella particella 770 che nella particella 769**

**N.B.**

→ il CTU evidenzia la che la metratura della **Part.770** sia di 1 ara e 70 ca, corrispondente a **170mq** totale

Osservazione:

Nei titoli autorizzativi esaminati dal sottoscritto e messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano, non sono presenti e non c'è traccia degli annessi n. 1 e n. 2, ma è solamente presente edificio principale, ovvero i quattro seguenti gli immobili, catastalmente individuati come segue, ovvero part. 769 sub 3, 4, 5, 6.



## RISPOSTE AD ALTRI QUESITI

- **Costo per demolizione, pratiche autorizzative e smaltimento** in discarica dei materiali di risulta relativi ai due annessi, compreso lo smaltimento della copertura (costituita da materiale fortemente inquinate e pericoloso per la salute) ammonta a **4.000,00 €** circa
- **La metratura** della particella 770 è esattamente di 1 ara e 70 ca (centiara) corrispondenti a **170mq TOTALI** (non, come affermato nell'istanza, a firma del delegato alla vendita, di 180mq) comunque si tratta di una **metratura assai scarsa e poco appetibile per una vendita.**
- Inoltre per quanto riguarda **l'accesso alla particella 770** questo è attualmente permesso attraverso la particella 769.

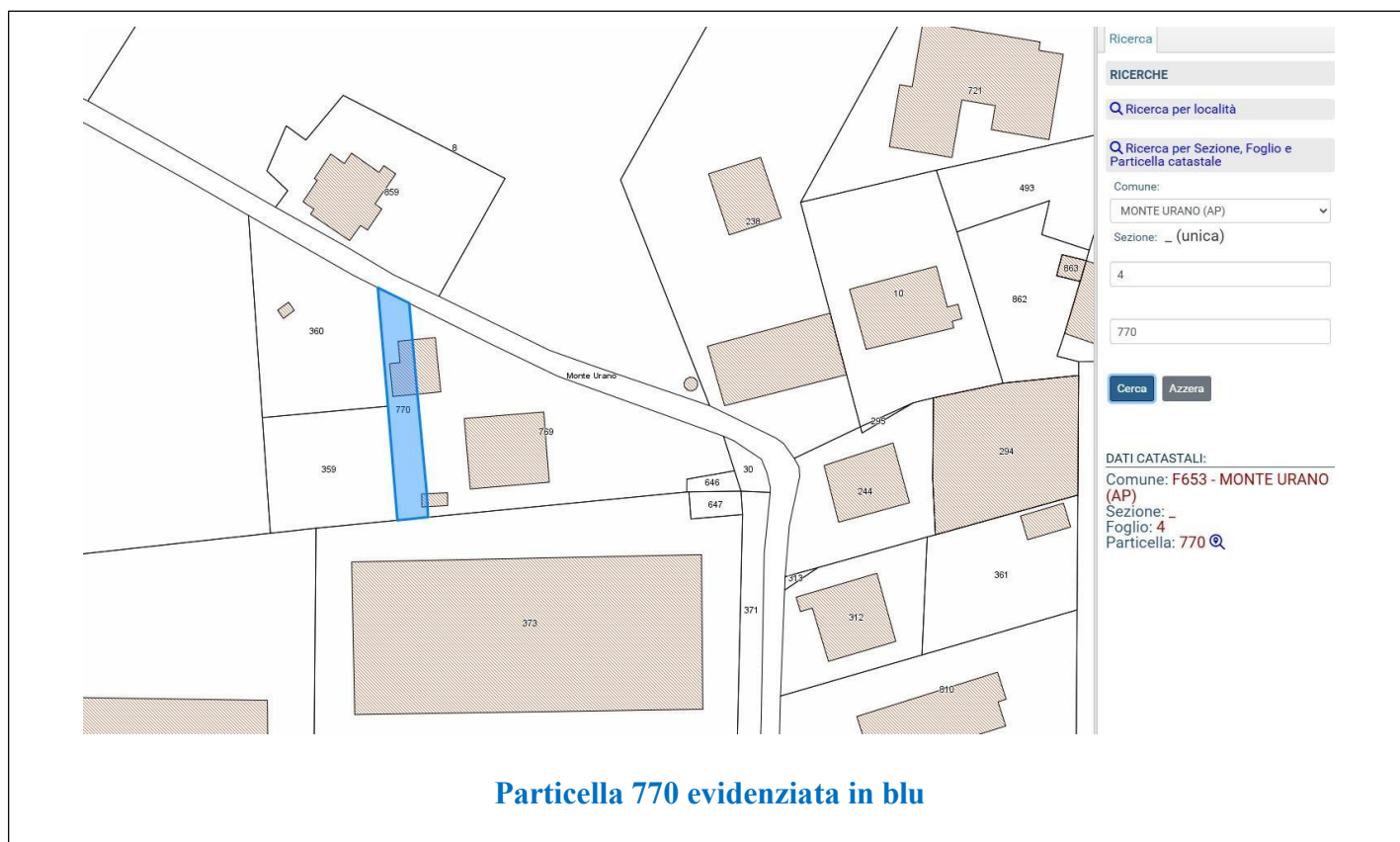






Foto satellitare con delimitazioni delle particelle 769, 770

- L'accesso alla 770 potrebbe essere consentito dalla strada contigua all'immobile, ovvero da via Scala Santa, comunque tale accesso deve essere costituito, autorizzato e realizzato, in quanto attualmente non esistente; difatti l'accesso all'immobile diretto dalla strada è attualmente ostacolato dalla conformazione del terreno.  
Nello specifico tale accesso deve quindi essere "realizzato e preliminarmente devono essere effettuate le varie domande per ottenere le autorizzazioni alla realizzazione eventualmente concesse dal l'Ufficio Tecnico del Comunale di Monte Urano.
- il CTU sconsiglia la vendita della stessa per le ragioni sopra esposte ed in definitiva perché risulterebbe un'operazione anti economica
- certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto dal CTU, inviato dal Comune di Monte Urano ed allegato alla presente
- Il CTU spera di aver fugato ogni dubbio, di aver ben chiarito i quesiti posti, non comprende , ultimi capoversi citando "...quesiti 4, 5, 13,15 posti nell'ordinanza di conferimento dell'incarico" infatti nella stessa non sono presenti né citati i punti 5, 13, e 15.  
Comunque il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.



**Lista Allegati:**

<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>PEC 26/06/2025 al delegato vendita</i></li><li>➤ <i>Certificato destinazione Urbanistica</i></li><li>➤ <i>Istanza delegato alla vendita</i></li><li>➤ <i>Provvedimento Giudice Palmisano del 15/10/2025</i></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>mappa N.C.E.U. Comune di Monte Urano, FOGLIO 4. PART. 769, 770</i></li><li>➤ <i>visura catastale Comune di Monte Urano, FOGLIO 4. PART. 770</i></li><li>➤ <i>Nomina CTU del 26/03/2021</i></li></ul>
--	---

<p>Luogo e Data</p> <p><b>Porto San Giorgio, 23/10/2025</b></p>	<p>Il Tecnico: <b>Ing. Mirco Iandiorio</b></p>  
---	--

