

## TRIBUNALE DI FERMO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 80/2024**

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

**CREDITORE PROCEDENTE : XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. : XXXXXXXXX)**

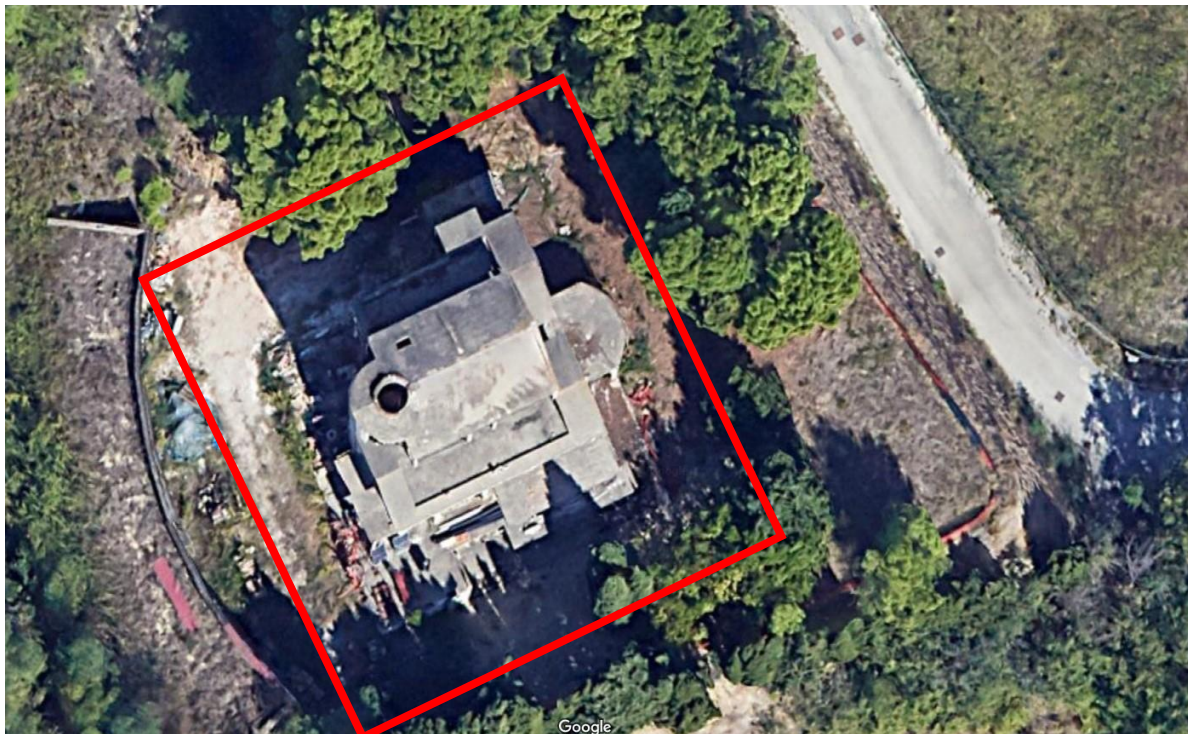
**Contro**

**DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXXXXXX C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXX**

**GIUDICE : G.E. dott.ssa Milena Palmisano**

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

**CONTRADA ALBERELLI N. 11 - FERMO**



---

**RELAZIONE DI C.T.U. Esecuzione Immobiliare n.r.g. 80/2024 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 Milena Palmisano del Tribunale di FERMO nel decreto del 04/10/2024 , comunicato con pec 07/10/2024, nominava quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Angelofrancesco Santarelli per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N.RG 80 /2024 .

CREDITORE PROCEDENTE : XXXXXXXXXXX (C.F. : XXXXXXXXX)

DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXXXXX XXXXXXX C.F. : XXXXXXXXX

In data 08/10/2024 il sottoscritto CTU prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico.

**Controllo preliminare e QUESITI**

Il G. E. dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di FERMO nel decreto del 04/10/2024 , comunicato con pec 07/10/2024, per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N. 80/2024 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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. 803/1972 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 specificare 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. 80 della Legge 47/1985;
- 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 ostantive;

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 allegghi 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 0734676890 , 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 conformità catastale , edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di procedura;** 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 09 /10/2024 , tramite pec,** si richiedeva al Comune di Fermo i certificati anagrafici;

**in data 10/10/2024 , tramite portale dedicato del Comune di Fermo ,** si faceva richiesta di accesso agli atti urbanistici all’Ufficio Tecnico del Comune di Fermo;

**in data 11/10/2024 , tramite pec,** si richiedeva al Comune di Porto Sant’Elpidio il certificato di matrimonio con note a margine ;

**in data 15/10/2024 si acquisivano l’elaborato planimetrico e gli elenchi subalterni;**

**in data 25/10/2024 ,** il sottoscritto CTU , effettuava l’accesso agli atti presso l’ufficio tecnico del comune di FERMO rinvenendo numerose pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di procedura , condoni vari, ( **All. n. 03a , - 03c , 03c , 04a , 4b, 4c , 11, 12,13**) ;

**in data 25/10 /2024 ,** il sottoscritto CTU , effettuava richiesta presso l’Archivio di Stato di Fermo in quanto le pratiche edilizie antecedenti al 1970 non sono più archiviate presso il Comune di Fermo,

**in data 29/10/2024, mediante pec, si richiedeva al progettista** delle varie pratiche edilizie rinvenute , di fornire cortesemente i file con il rilievo dello stato di fatto dell’immobile oggetto di procedura per velocizzare la fase di rilievo ( durante il sopralluogo previsto per il giorno 15/11/2024) ottenendo di fatto una risposta negativa.

**In data 29/10/2024**, tramite mail ordinaria, si riceveva dall'ufficio tecnico del comune di Fermo un quarto **condono reperito** ;

**In data 31/10/2024** si effettuava accesso agli atti presso l' **Archivio Storico di Fermo** ;

**In data 15/11/2024** veniva effettuato il **sopralluogo** in presenza dell'esecutato che consentiva l'accesso agli immobili oggetto di procedura;

( **All. n.05** : verbale di Sopralluogo ; **All. 06** : relazione fotografica).

**In data 10/12/2024** , a seguito delle evidenti **difformità edilizio/urbanistiche riscontrate**, (previo appuntamento concordato mediante mail ) **veniva effettuato un confronto col personale dell'ufficio tecnico del comune di Fermo per valutare la possibilità e gli eventuali costi per sanare le difformità riscontrate.**

**In data 26/03/2025** si effettuava **aggiornamento di ispezione ipotecaria** presso l' Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo 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.

(**All.n. 08: aggiornamento ispezioni ipotecarie** )

**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.

**RISPOSTA : SI , 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.

**RISPOSTA : Il creditore procedente non ha provveduto a depositare la visura storica,****Pertanto si allega la visura storica per gli immobili (All n. 02/b).**

Premesso che alla data del sopralluogo è presente solo lo scheletro in cemento armato in quanto il fabbricato risulta in corso di costruzione , i dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutiva per l'identificazione degli immobili oggetto di procedura siti nel comune di Fermo (FM) in via Contrada Alberelli n.11 :

- 1) **1/1 proprietà' FABBRICATO, in FERMO ( FM ) Via Contrada Alberelli 11  
Distinto in catasto al foglio 14 particella 559 sub 6, Cat. F/3**
- 2) **1/1 proprietà' FABBRICATO, in FERMO ( FM ) Via Contrada Alberelli 11  
Distinto in catasto al foglio 14 particella 559 sub 7, Cat. F/3**
- 3) **1/1 proprietà' FABBRICATO, in FERMO ( FM )  
Distinto in catasto al foglio 14 particella 559 sub 8, Cat. E**

**devono intendersi provvisori e non definitivi (Cat. F/3 (in corso di costruzione ) in quanto nell'ultima Pratica edilizia n. 387/2008 – D.I.A. del 21 APR. 2008 la TAV.2 stato trasformato rappresenta un'unica unità immobiliare articolantesi su 4 livelli ;**

**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.

**RISPOSTA : 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 FERMO , 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.a )**

dai quali si evince che il sig. XXXXXXXXXXX XXXX si è UNITO IN MATRIMONIO CON XXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXX in data XXXXXX con le seguenti ANNOTAZIONI :  
***“con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni”***

( come da certificato estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio **All. n 07.c**

Protocollo rilasciato in data 14/10/2024 )

**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;

**RISPOSTA :** Gli immobili oggetto di procedura si trovano in via Contrada Alberelli n.11 nel comune di FERMO , nell' Area Progetto n. 55 ( Alberelli) del PRG ricadente nel Verde Privato (VP) (art. 66 nt) e Aree Progetto (da art. 76 nt ad art. 135 nt) ed è soggetta al Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 - n. 3267) ; catastalmente sono individuati al :

- 1) 1/1 proprieta' FABBRICATO, in FERMO ( FM ) Via Contrada Alberelli 11  
Distinto in catasto al foglio 14 particella 559 sub 06, Cat. F/3 - Piano S1-T
- 2) 1/1 proprieta' FABBRICATO, in FERMO ( FM ) Via Contrada Alberelli 11  
Distinto in catasto al foglio 14 particella 559 sub 07, Cat. F/3 - Piano 1-2
- 3) 1/1 proprieta' FABBRICATO, in FERMO ( FM )  
Distinto in catasto al foglio 14 particella 559 sub 08, Cat. E – Piano Terra  
**Bene Comune non censibile**



**N.B.: In realtà la Tav.2 ( stato trasformato) allegata all'ultima Pratica edilizia n. 387/2008 – D.I.A. del 21 APR. 2008 – prot. 11959- rif urb.3605 “RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TRAMITE DEMOLIZIONE PARZIALE E RICOSTRUZIONE DI UN EDIFICIO”**

**rappresenta graficamente una unica unità immobiliare articolantesi su 4 livelli collegati internamente da una scala circolare;**

**Pertanto l'attuale accatastamento di due subalterni in Cat. F/3 “in corso di costruzione” deve intendersi provvisoria e non definitiva in quanto ad ultimazione lavori dovrà essere accatastata un'unica unità immobiliare ad uso abitativo articolantesi su 4 livelli , ed eventualmente un garage ed un deposito al piano seminterrato conformemente allo stato assentito di cui sopra, oltre ovviamente alla corte comune.**

(All 01: estratto di mappa ; All 02: ~~planimetria catastale~~ ;  
All. 09°: ~~Elaborato planimetrico~~ ; All. 09b : ~~elenco subalterni~~)

La categoria catastale **F3** si riferisce ai **fabbricati in corso di costruzione** e quindi non ancora ultimati. E' una **categoria provvisoria** ( la cui durata, come detto in precedenza, dovrebbe variare da 6 mesi ad un anno). **L'immobile in costruzione viene identificato con la categoria F3, per poi essere accatastato a seconda dell'uso delle varie porzioni dell'immobile.**

( a differenza della Categoria catastale F/4 – Unità in corso di definizione).

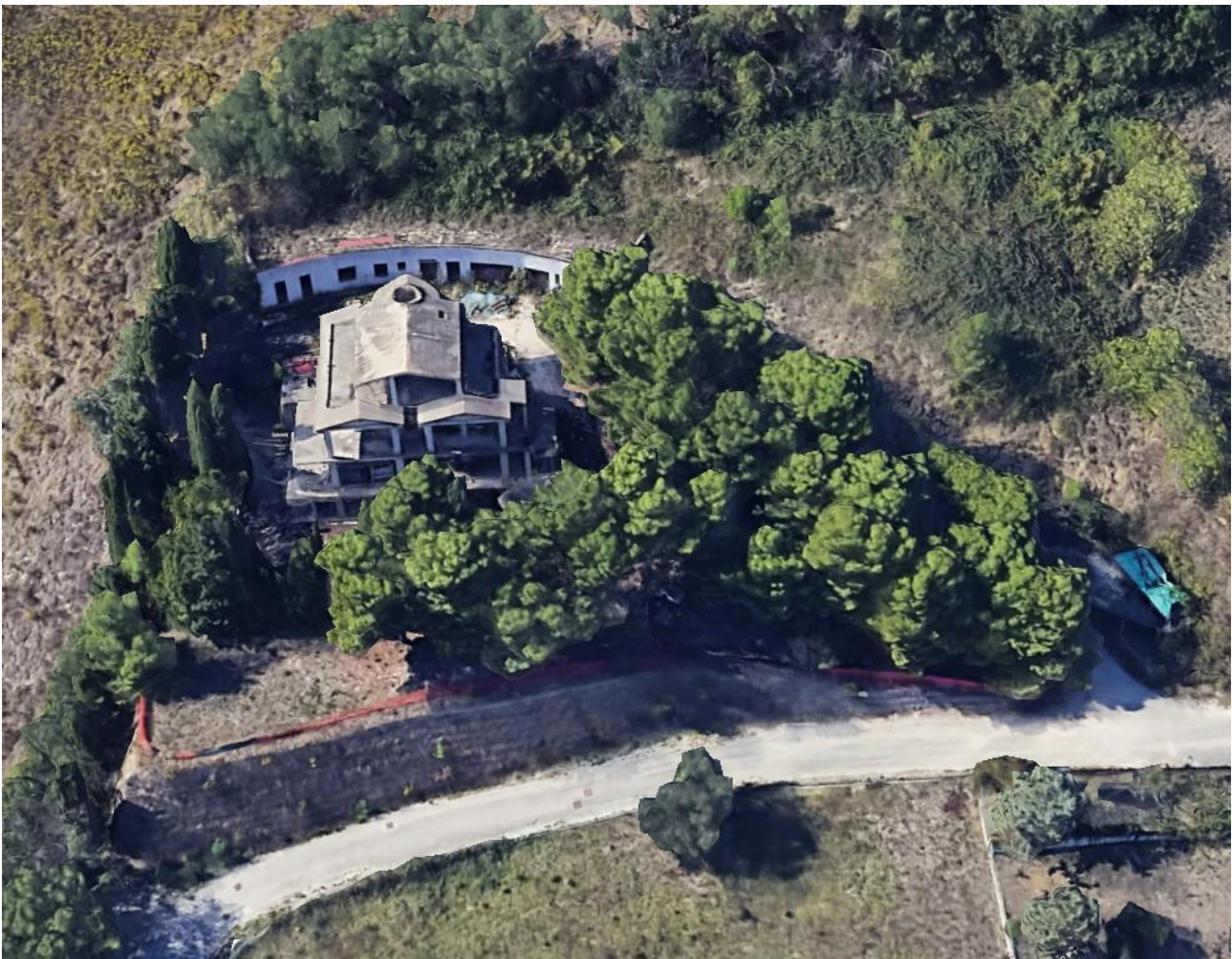
L'immobile inserito nella categoria F3 o F4 viene definito “in corso di costruzione” e pertanto avrà la rendita catastale a “zero” e non sarà soggetto a IMU o TASI salvo i casi in cui, il fabbricato sia interamente in corso di costruzione.

Appare evidente che, una volta ultimati i lavori bisogna riaccatastare l'immobile alla situazione di fabbricato di civile abitazione conformemente allo stato autorizzato

**2) ad una sommaria descrizione del bene,** avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 803/1972 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

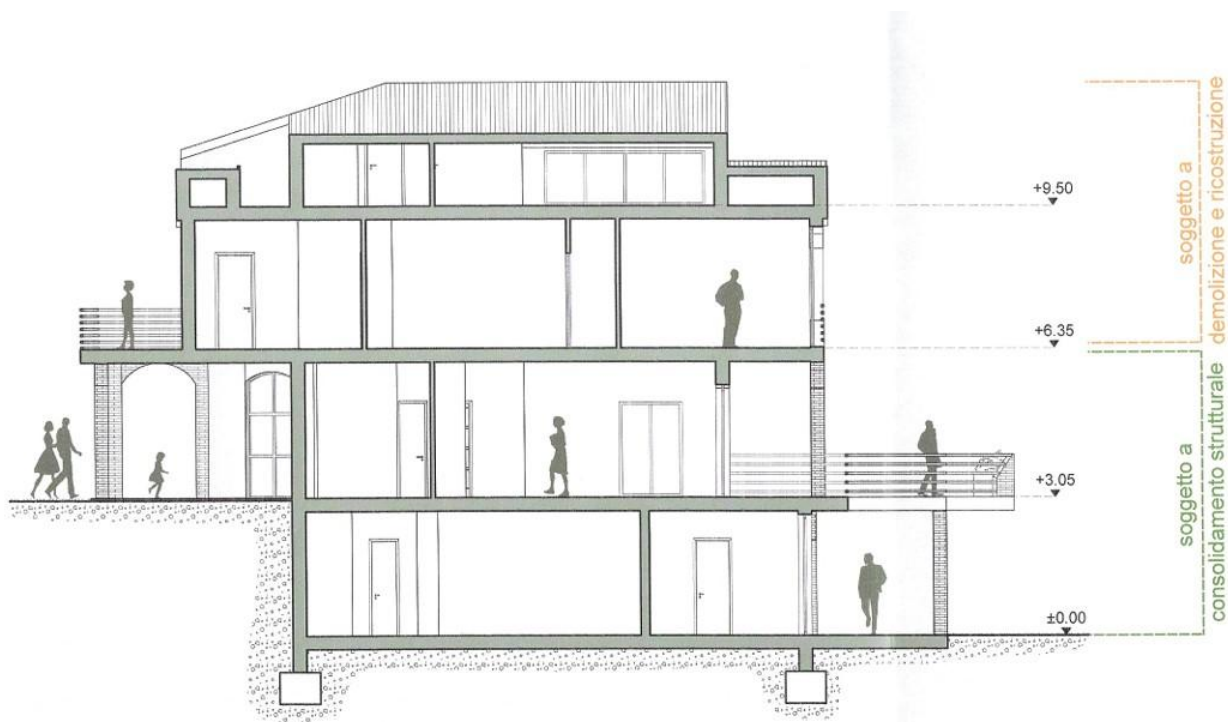
**RISPOSTA :** Il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili oggetto di procedura, si trova a Fermo in via Contrada Alberelli n. 11 , nell' **Area Progetto n. 55 ( Alberelli) del PRG** ; in particolare l'area di sedime del fabbricato ricade nel **Verde Privato (VP) (art. 66 nt)** e Aree Progetto (da art. 76 nt ad art. 135 nt) ed è soggetta al **Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 - n. 3267)**.

**Il fabbricato, di tipo isolato libero sui quattro lati, alla data del sopralluogo risulta non ultimato ma accatastato in corso di costruzione ( Categoria catastale F/3);**



**N.B.: L'immobile si compone di un unico corpo di fabbrica articolantesi su 4 livelli il cui collegamento verticale avviene mediante una scala interna a forma circolare come da : Tav.2 (stato trasformato) allegata all'ultima Pratica edilizia n. 387/2008 – D.I.A. del 21 APR. 2008 – prot. 11959- rif urb.3605 “RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TRAMITE DEMOLIZIONE PARZIALE E RICOSTRUZIONE DI UN EDIFICIO” che rappresenta graficamente una unica unità immobiliare articolantesi su 4 livelli collegati internamente così composta:**

- **piano seminterrato** ( garage, deposito, centrale termica, dispensa, cucina, lavanderia);
  - **piano terra** ( ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, sala ,bagno);
  - **piano primo** ( 4 camere, 4 bagni, guardaroba, rip., disimpegno, studio, terrazze e balconi);
  - **piano secondo sottotetto** ( soffitta, ripostiglio, lavanderia , oltre terrazze) ;
- il collegamento verticale avviene mediante da una scala circolare interna.



SEZIONE A-A'

**La struttura portante è del tipo intelaiata con pilastri e travi in c.a.;** i solai intermedi e di copertura in laterocemento. Copertura a falde priva di manto impermeabilizzante e manto di copertura. Non sono presenti né le tamponature perimetrali, né le divisioni interne, né gli impianti né le finiture. Risulta completato solo lo scheletro in cemento armato nonostante ad oggi non sia presente ne la Relazione a Strutture Ultimate né il Collaudo Statico;

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

via M. Macchi, n.39  
178022 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348

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

**Tav.2 (stato trasformato) allegata all'ultima Pratica edilizia n. 387/2008**

**N.B.:** Nonostante i beni pignorati siano due , individuati rispettivamente con

- il sub. 06 (cat.F/3) - Piano S1-T
- il sub. 07 (Cat F/3), Piano 1-2 (sottotetto)
- oltre al sub. 08 che costituisce la corte (bene comune non censibile),

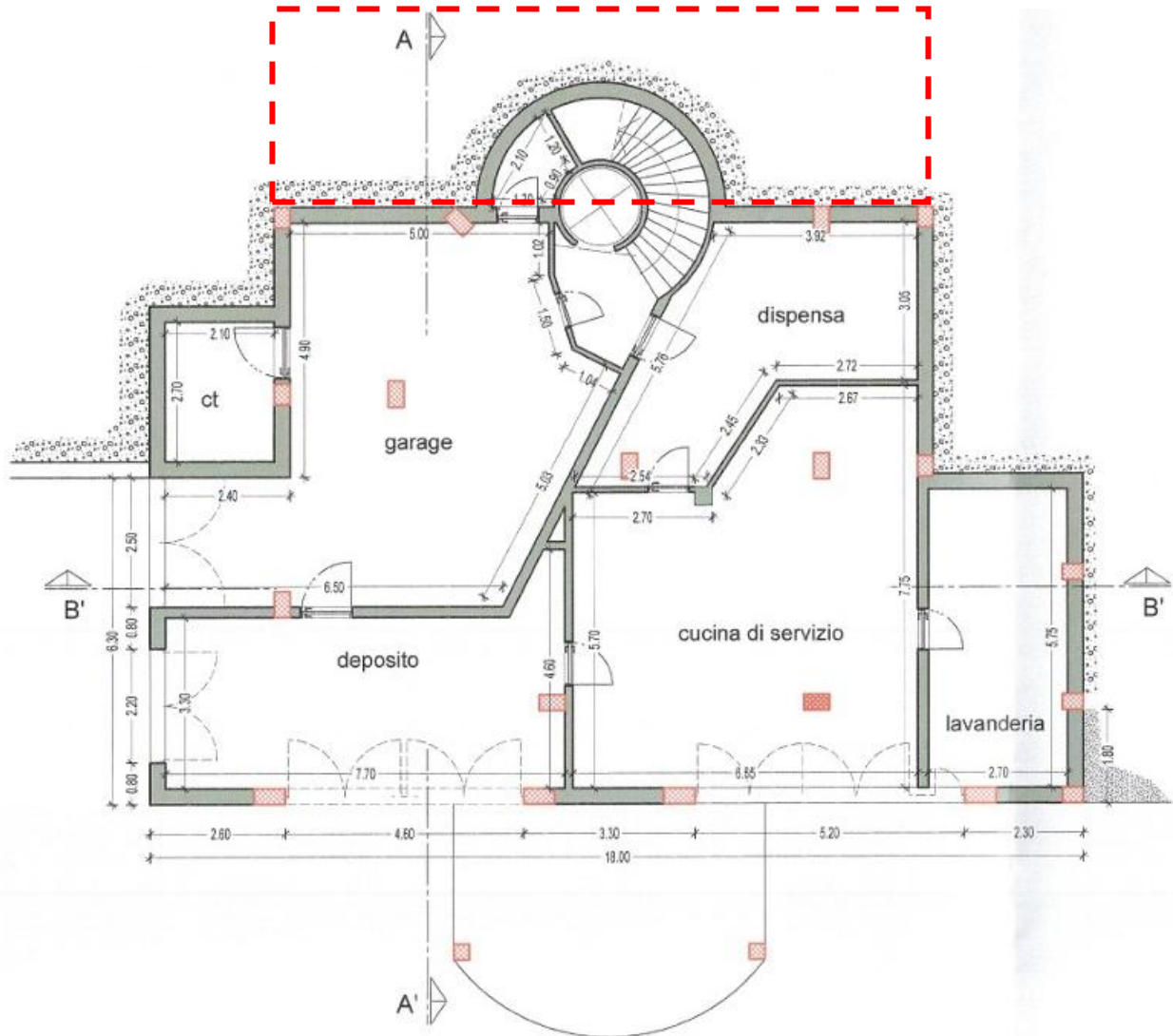
**in realtà l'attuale accatastamento Cat. F/3 "in corso di costruzione" deve intendersi provvisorio e non definitivo in quanto ad ultimazione lavori dovrà essere accatastata un'unica unità immobiliare ad uso abitativo articolantesi su 4 livelli ( con un garage ed un deposito al piano seminterrato) conformemente allo stato di cui sopra, così come rappresentato nella TAV.2,** oltre ovviamente alla corte comune.

**N.B.:** La corte comune , molto estesa ma non pianeggiante, gode di una spettacolare vista panoramica sul versante est, su tutto il mare Adriatico con vista del monte Conero a Nord, ed è arricchita da numerose piante ad alto fusto con prevalenza di pini mediterranei e cipressi, che ne valorizzano l'aspetto oltre a creare un contesto verde piuttosto unico .



Si riportano le planimetrie assentite come nella Tav.2 (ultimo stato conforme)

evidenziando con linea tratteggiata rossa le difformità riscontrate durante il sopralluogo:

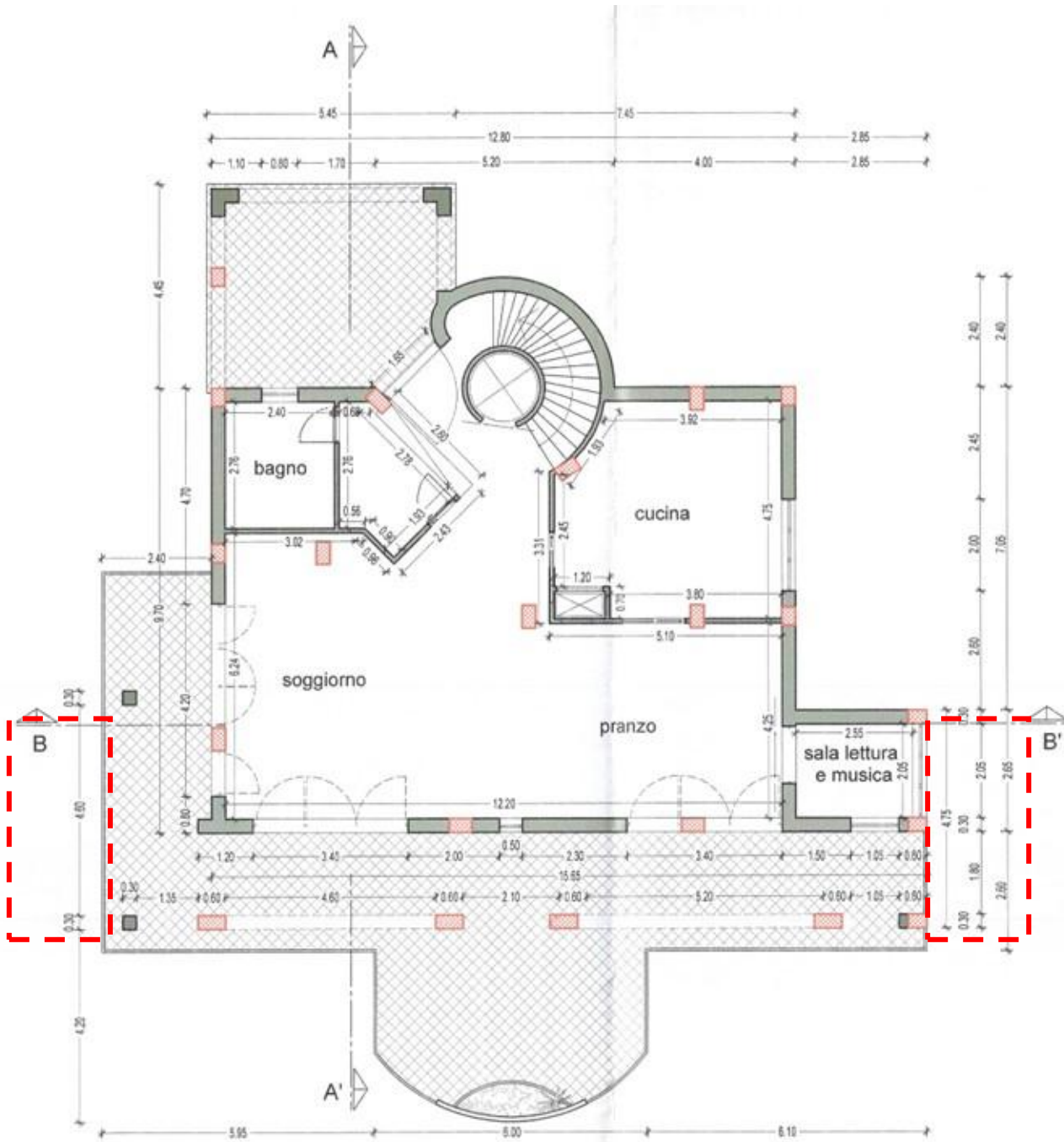


PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
soggetto a consolidamento strutturale

Realizzazione nuova struttura portante in c.a. adeguato alle prescrizioni antisismiche

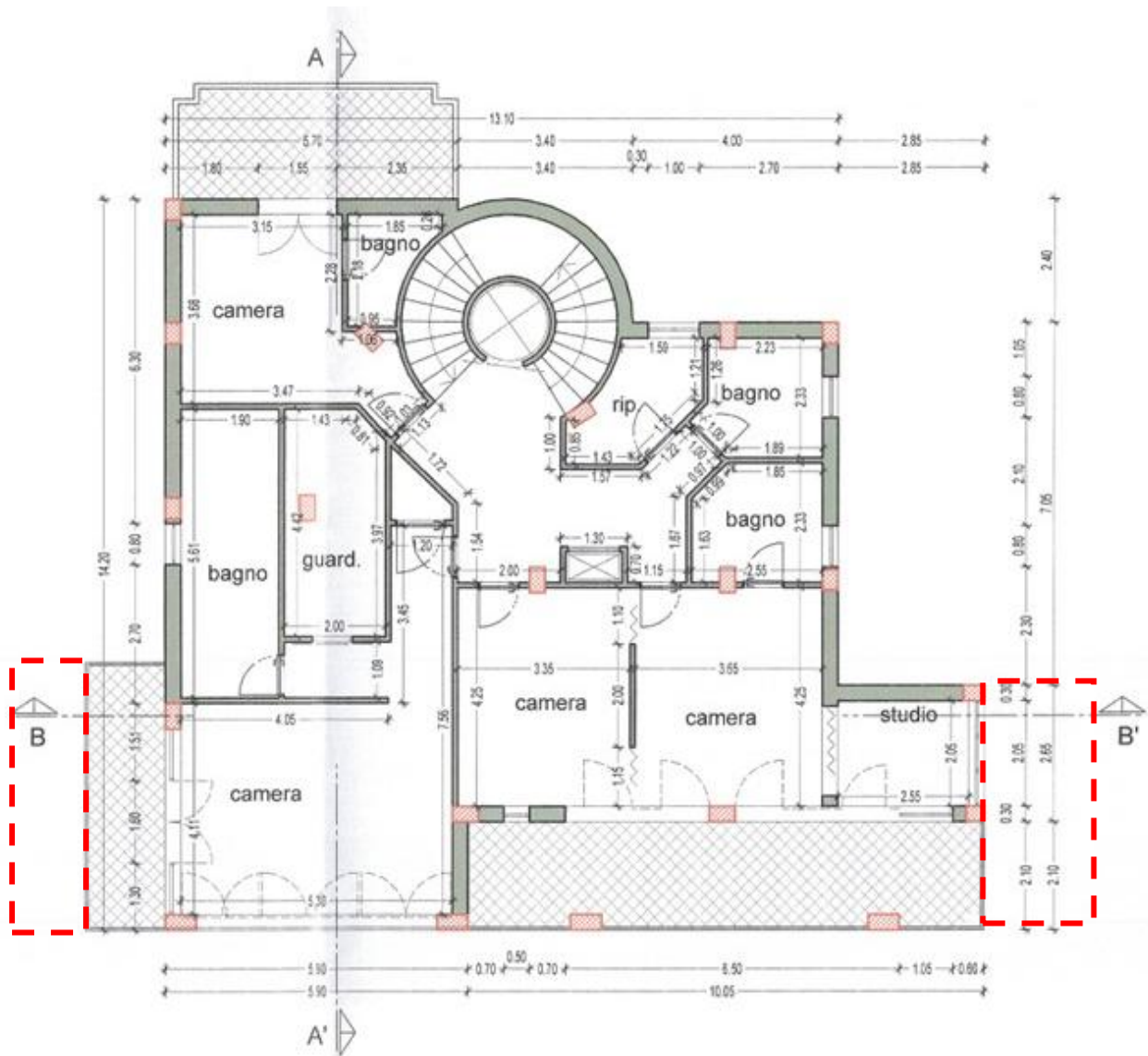
**P.S1 :Superficie Lorda 187mq di cui cucina 45mq,  
oltre accessori (garage + CT + dispensa+lavanderia)**

**PT: Superficie Lorda 140,75mq oltre 109,58 mq di terrazze (coperte e scoperte)**



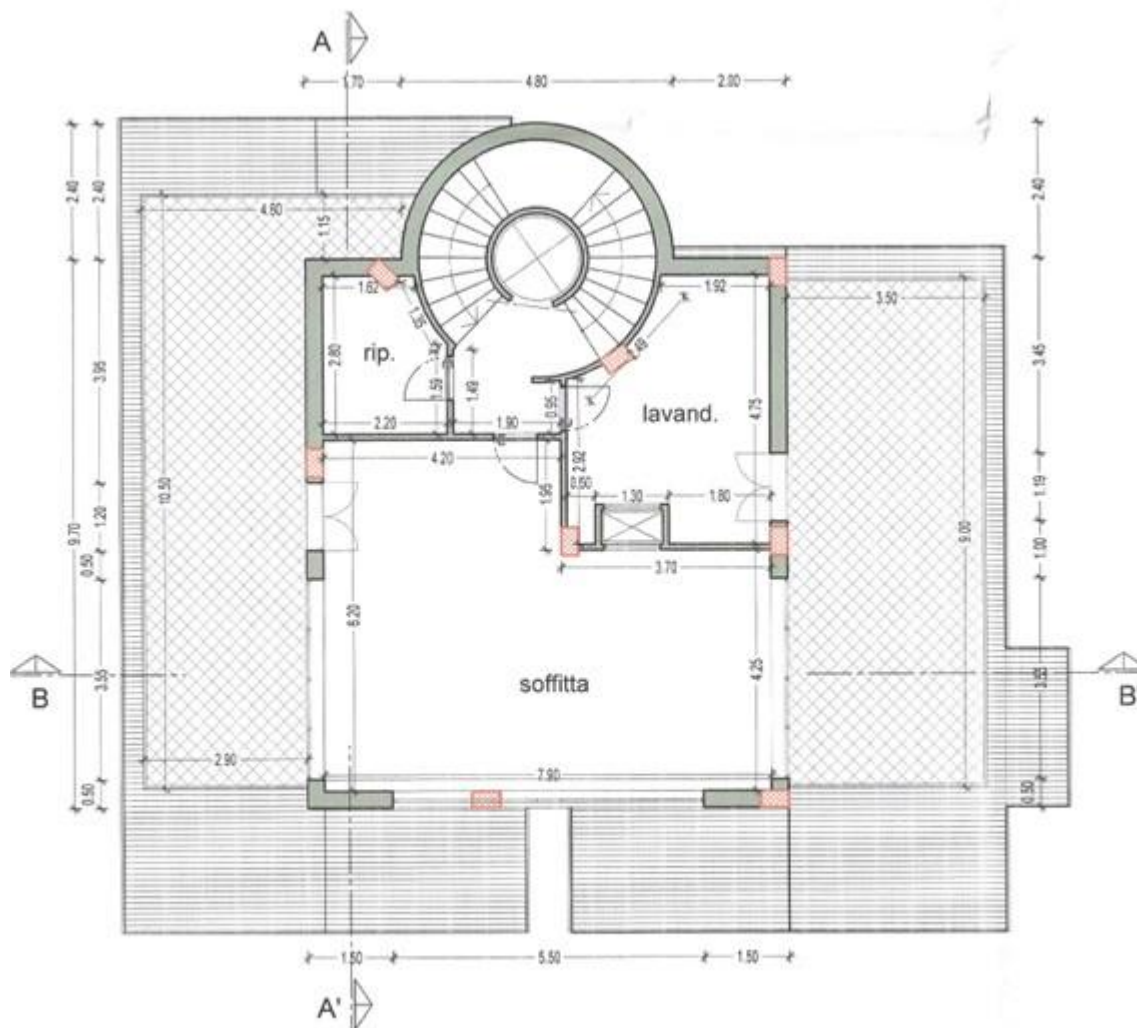
**PIANTA PIANO TERRA**  
 soggetto a consolidamento strutturale

Realizzazione nuova struttura portante in c.a. adeguato alle prescrizioni antisismiche



PIANTA PIANO PRIMO  
soggetto a demolizione e ricostruzione

**P.1. : Superficie Lorda 169,34mq oltre 39,81mq di terrazze**



PIANTA PIANO SECONDO

soggetto a demolizione e ricostruzione

**P.2° sottotetto : Superficie Lorda 91,94mq oltre 63,91mq di terrazze**

**Il fabbricato , nel suo complesso risulta non ultimato ( accatastato in cat. F/3 “ in corso di costruzione) , privo delle tamponature esterne, dei divisori interni, privo di tutti gli impianti e di ogni tipo di finitura interna ed esterna ( fatta eccezione per un rivestimento ligneo all’intradosso delle falde di copertura).**

Si veda la allegata relazione fotografica (All. n. 06).

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;

**RISPOSTA** : Il fabbricato originario risulterebbe legittimato da concessioni edilizie successive alla data del 2 settembre 1967 : C.E. N.459/69 del 25/03/1970, del 15/09/1973 , del 19/10/1974 .

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 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;**

**RISPOSTA:** A seguito dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo in data 25/10/2024 , relativamente al fabbricato oggetto di procedura, sono state riscontrate numerose **pratiche edilizie (successive al 1970)**, di cui alcune con Ordinanza di non procedere ( pratiche edilizie con esito negativo) e **diversi condoni** ;

**LE PRATICHE EDILIZIE CHE HANNO DATO ORIGINE AL FABBRICATO ( essendo antecedenti al 1970) sono state reperite presso l' Archivio di Stato di Fermo** con separata richiesta di accesso atti ( proprietario precedente sig.ra xxxx xxxxx) ) in particolare :

- **CONCESSIONE EDILIZIA N.459/69 DEL 25/03/1970**
- **CONCESSIONE EDILIZIA N.459/69 DEL 15/09/1973 ( VARIANTE)**
- **CONCESSIONE EDILIZIA N.459/69 DEL 19/10/1974 (VARIANTE)**

**CONDONI REPERITE PRESSO L'ARCHIVIO DEL COMUNE DI FERMO:**

1) CONDONO 20756/2005 - TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA N. B70/07.  
*REALIZZAZIONE DI CENTRALE TERMICA ED AMPLIAMENTO GARAGE*

2) CONDONO 20748/2005 - TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA N. B71/07.  
*REALIZZAZIONE DI LOGGIA APERTA*

3) CONDONO 20747/2005 - TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA N. B72/07.  
*AMPLIAMENTO FABBRICATO AI PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO*

4) CONDONO 2822/2007 TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA N. 50/07  
*PORZIONE (6,19mq) DI LAVANDERIA AL PIANO INTERRATO*

**PRATICHE EDILIZIE REPERITE PRESSO L'ARCHIVIO DEL COMUNE DI FERMO :****Pratica edilizia n. 1102/2003 – D.I.A. del 5 DIC. 2003****REALIZZAZIONE GARAGE INTERRATO**

*“Le opere riguardano la realizzazione di un garage completamente interrato a servizio di un immobile residenziale sito in contr. Alberelli”*

**Pratica edilizia n. 596/2007 – D.I.A. del 15 NOV. 2007****MANUTENZIONE STRAORDINARIA SOLAI E COPERTURA EDIFICIO RESIDENZIALE****Pratica edilizia n. 387/2008 – D.I.A. del 21 APR. 2008 – prot. 11959- rif urb.3605****RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TRAMITE DEMOLIZIONE PARZIALE E  
RICOSTRUZIONE DI UN EDIFICIO**

**N.B. a questa ultima pratica edilizia si farà riferimento per determinare la conformità urbanistica , edilizia e catastale , in particolare allo stato riformato riportato nella allegata Tav.2**

**Ordinanza di NON effettuare le trasformazioni oggetto di denuncia di inizio attività****Relativa ad una recinzione del lotto**

Alla luce del sopralluogo effettuato in data 19/11/2024 rispetto alle pratiche edilizie sopra elencate si possono riscontrare le seguenti difformità :

**DIFFORMITA' SUL FABBRICATO PRINCIPALE ARTICOLANTESI SU 4 LIVELLI:**

- Il Piano seminterrato risulta più ampio di quanto rappresentato nella Tav.2 stato riformato In particolare sul lato ovest dietro la scala circolare;  
SOLUZIONE a parere dello scrivente CTU si dovrebbe ripristinare lo stato trasformato della Tav.2 mediante la formazione di una intercapedine non accessibile realizzabile mediante la costruzione di un muro che riduca la superficie .
- Il piano S1 sul lato nord presenta un'apertura in corrispondenza del locale lavanderia che non è rappresentata nel progetto ;  
SOLUZIONE a parere dello scrivente CTU si dovrebbe ripristinare lo stato trasformato della Tav.2 mediante chiusura della apertura sul muro in c.a.
- Ai piani terra e primo sono stati realizzati degli sbalzi in c.a ( balconi) più ampi di quanto rappresentato graficamente nella Tav.2 stato trasformato sia sul lato sud che sul lato nord;  
SOLUZIONE poiché tale configurazione potrebbe creare oltre a difformità edilizie, catastali e urbanistiche data la presenza del vincolo idrogeologico , anche difformità statiche che potrebbero comportare ulteriori aggravii per il collaudo statico delle opere in c.a., a parere dello scrivente CTU si dovrebbe ripristinare lo stato trasformato della Tav.2 mediante il taglio delle eccedenze degli sbalzi in c.a. ( tale pratica risulta di ordinaria fattibilità mediante ditte specializzate)

**N.B. : Le difformità sopra riscontrate non influiscono sulla identificazione degli immobili oggetto di pignoramento e si stima un costo approssimativo a corpo complessivo pari ad euro 10'000,00 ( euro diecimila/00) per la rimozione delle difformità riscontrate come sopra indicato riallineando lo stato dei luoghi allo stato riformato della TA.v.2**

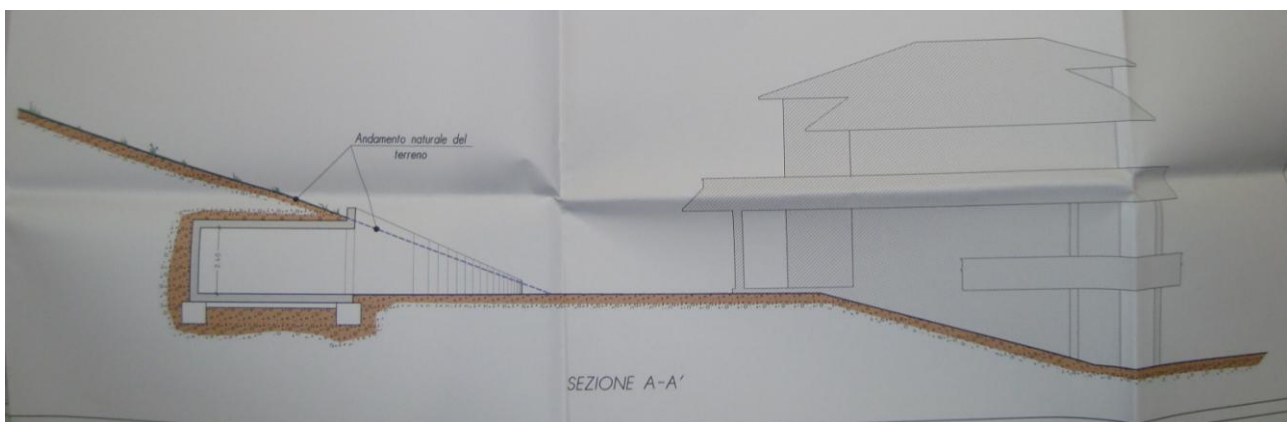
**ALTRE DIFFORMITA' ( SULLA CORTE COMUNE sub.8 )**

Nel versante ovest della corte è presente un ampio manufatto semicircolare con fronte verso est dotato di numerose aperture ( porte e finestre) **il cui volume risulta** nella migliore delle ipotesi seminterrato se non addirittura **totalmente fuori terra** (secondo le più recenti definizioni del RET)

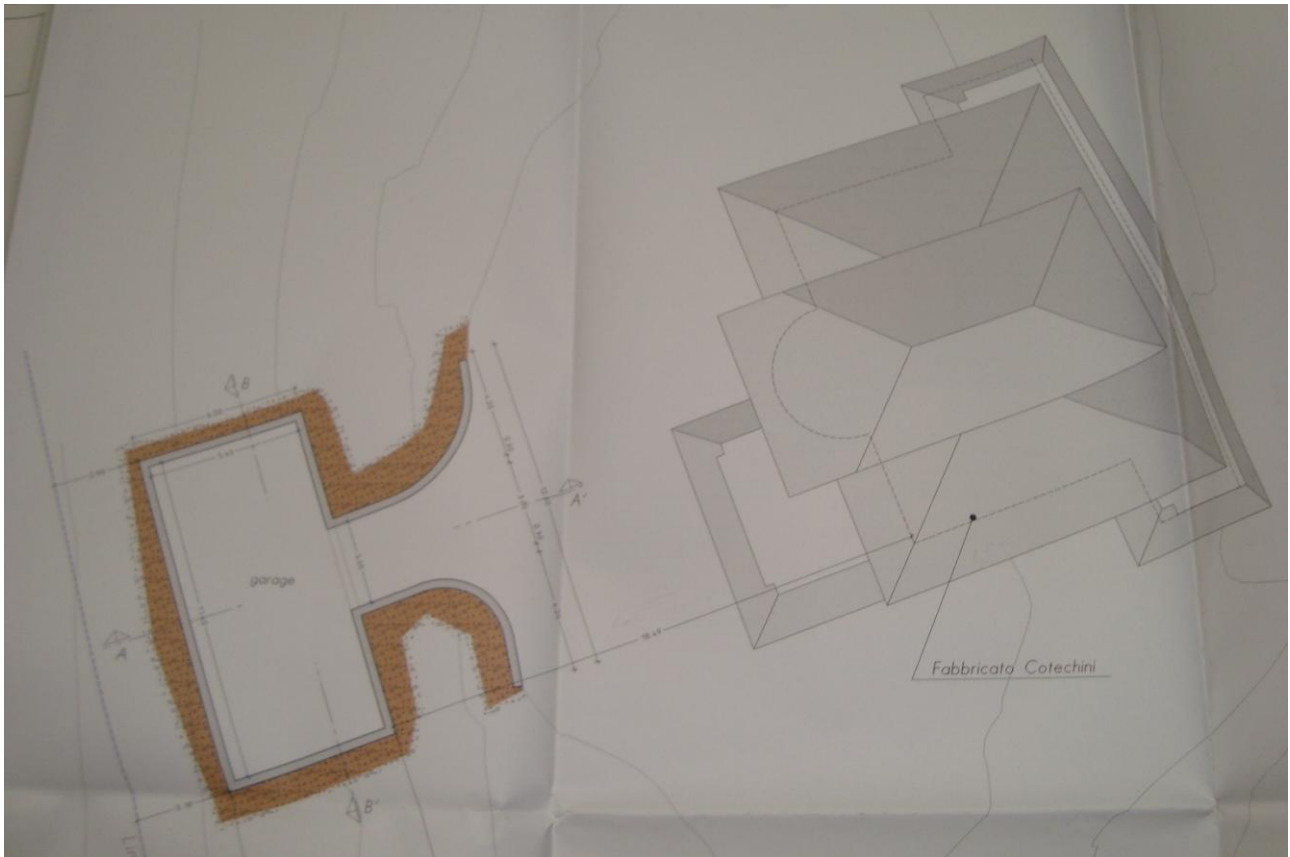


MANUFATTO TOTALMENTE DIFFORME

**in totale difformità dallo stato autorizzato che prevede invece un garage totalmente interrato (con apertura di ingresso in trincea di ampiezza frontale pari a 3mt) e con dimensioni in pianta pari a 5,40m x 11,40m per una superficie complessiva netta pari a 61,56mq**



GARAGE INTERRATO – STATO AUTORIZZATO : Sezione A-A'



GARAGE INTERRATO – STATO AUTORIZZATO : planimetria generale  
superficie complessiva netta del garage pari a 61,56mq

N.B: Tale manufatto non risulta oggetto di pignoramento verosimilmente in quanto non risultante catastalmente neanche in corso di costruzione ( cat F/3) in quanto totalmente difforme dallo stato approvato;

Non avendo tale perizia la pretesa di costituire una relazione tecnica progettuale, sentito ( verbalmente) il parere del competente ufficio tecnico del comune di Fermo, vista la presenza del vincolo idrogeologico e la volumetria non totalmente interrata, come invece dovrebbe essere quella del garage approvato sopra riportato, **si può prendere in considerazione la demolizione completa del manufatto totalmente difforme per un costo approssimato stimato a corpo di euro 30'000,00 ( euro trentamila/00) .**

In alternativa andrebbe approfondita, al di fuori di questa perizia, la remota possibilità di sanare tale abuso .

**Nel versante est della corte comune (sub.8)** è invece presente una opera di sostegno del terreno con altezza variabile fino a diversi metri (  $H=2/8m$  ) realizzata mediante la tecnica delle terre armate che ha modificato notevolmente la pendenza del versante originario rendendola quasi verticale.

N.B.: Di tale opera non risulta nessuna autorizzazione in comune, nessun collaudo e soprattutto non risulta il nulla Osta della Provincia per il vigente Vincolo Idrogeologico; Tuttavia non è nota l'epoca di realizzazione di tale manufatto e quindi se sia preesistente all'entrata in vigore del vincolo idrogeologico ( per il quale comunque può essere fatta richiesta per il nulla osta al vincolo presso la provincia di Fermo qualora ricorrano le condizioni necessarie che esulano da questa perizia).



sulla SX opera di sostegno realizzata mediante la tecnica delle Terre armate  
sulla DX ingresso al lotto pignorato

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 80 della Legge 47/1985;

**Non sono presenti terreni**

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 ostative;

**Gli immobili oggetto di procedura si trovano in via Contrada Alberelli n.11 nel comune di FERMO e catastalmente sono individuati al :**

- 1) **1/1 proprieta' FABBRICATO**, in FERMO ( FM ) Via Contrada Alberelli 11  
**Distinto in catasto al foglio 14 particella 559 sub 6, Cat. F/3**
- 2) **1/1 proprieta' FABBRICATO**, in FERMO ( FM ) Via Contrada Alberelli 11  
**Distinto in catasto al foglio 14 particella 559 sub 7, Cat. F/3**
- 3) **1/1 proprieta' FABBRICATO**, in FERMO ( FM )  
**Distinto in catasto al foglio 14 particella 559 sub 8, Cat. E**

(All 01: estratto di mappa ; All 02: planimetria catastale mancanti

All. 09°: Elaborato planimetrico ; All. 09b : elenco subalterni)

**N.B. : SI VEDA QUANTO GIÀ DESCRITTO NELLA VERIFICA PRELIMINARE E NELLA RISPOSTA AL QUESITO N. 1 CIRCA LA PROVVISORIETA' DI TALE ACCATASTAMENTO.**

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 \_\_\_\_\_ i beni sopra descritti **apparteneva** al sig. **XXXXXXXXXX XXXX** , a partire da data antecedente al ventennio dal pignoramento.

**I singoli subalterni ( 6-7-8) , essendo di esclusiva proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXX per la quota di 1/1, ed non avendo autonomia funzionale nello “stato trasformato” rappresentato nella TAv.2 non necessitano di essere separati, anzi potranno costituire un unico lotto composto da una unica unità immobiliare articolantesi su 4 livelli collegati verticalmente da una vano scala circolare interno conformemente allo stato asseverato e depositato tramite D.I.A. come da Tav.2 allegata.**

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;

Come sopra riportato – è riassunta nella seguente ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento ;  
in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del , si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

### **LA PROVENIENZA VENTENNALE DEGLI IMMOBILI**

**DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.8117/5622 in data 18 dicembre 1998, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di FERMO (AP) del 26 novembre 1998, numero di repertorio 121/98,

**a favore di XXXXXXXXXX XXXX** nato a Porto San Giorgio (FM) il XXXXX, codice fiscale XXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e

**contro XXXXXXXX** nata a XXXXXXXX (AP) il XXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXF, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'originaria consistenza degli immobili di relazione.

## **FORMALITÀ:**

### **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,**

trascritto ai nn.5712/4293 in data 19 giugno 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Fermo del 17 maggio 2024, numero di repertorio 805, a favore di ANDOR SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale XXXXXXXXX, per la quotadi 1/1 del diritto di proprieta' e contro XXXXXXXXXX XXXX nato a Porto San Giorgio (FM) il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta', avente ad oggetto gli immobili di relazione

### **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO,**

iscritto ai nn.1147/135 in data 18 febbraio 2015, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio XXXXXXXXX di Fermo (AP) del XXXXXX, numero di repertorio 36854/14549-Importototale € 90.000,00-Importo Capitale € 45.000,00- durata 12 anni, a favore di BANCA POPOLAREDI ANCONAS.P.A.sede Jesi (AN), codice fiscale 00078240421, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta' e contro XXXXXXXXXX XXX nato a Porto San Giorgio (FM) il XXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX per la quotadi 1/1 del diritto di proprieta', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

### **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO,**

iscritto ai nn.756/90 in data 03 febbraio 2014, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio XXXXXXXXX di Fermo (AP) del 31 gennaio 2014, numero di repertorio 35799/13715- Importo totale € 375.935,00 Importo Capitale € 187.967,05- durata 12 anni, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. sede Jesi (AN), codice fiscale 00078240421, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta' e contro XXXXXXXXXX XXX nato a XXXXXX (FM) il XXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta', avente ad oggetto le seguenti consistenze immobiliari: foglio 14 particella 559 sub 6, Fabbricato in corso di costruzione, e particella 559 sub 7, Fabbricato in corso di costruzione

**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;

### **RISPOSTA :**

Nel determinare il valore degli immobili pignorati siti in via Contrada ALBERELLI n. 11 del comune di FERMO e contraddistinti catastalmente al **Foglio 14 particella 559 sub. 06 – 07 - 08** il sottoscritto CTU nell'effettuare la stima di tipo sintetico per confronto diretto, ha tenuto conto delle **destinazioni d'uso e del grado di completezza delle opere** ( in Corso di costruzione Cat. F3) dello stato di conservazione e manutenzione ma anche delle sue caratteristiche peculiari.

Considerata la quasi unicità della posizione panoramica e del contesto immerso in pineta di proprietà. si ritiene di dover considerare un valore di mercato unitario massimo.

Preso atto dei valori di mercato, rilevati anche da indagini effettuate presso agenzie immobiliari , 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 FERMO , applicando successivamente ai valori così determinati, dei coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso,della vetustà e delle finiture presenti .

**N.B.: Poiché l'immobile risulta in corso di costruzione, per la determinazione del valore di stima, se ne determinerà il valore commerciale complessivo come se fosse ultimato, completo di finiture, impianti e perfettamente agibile , per poi individuare il solo valore della struttura portante in cemento armato attraverso le percentuali di incidenza del costo di costruzione così come individuato dalla DEI Prezzi Delle Tipologie Edilizie 2024 per la tipologia edilizia più idonea e simile all'immobile oggetto di pignoramento che verosimilmente ha la vocazione (una volta ultimato come da progetto asseverato ) ad identificarsi in una villa singola di pregio.**

**In particolare si adotterà la tipologia edilizia “A” EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO e più in dettagli la tipologia A6 villa singola di pregio che meglio si identifica con l’immobile oggetto di procedura.**

	<b>INDICE</b>				
			pag.		
			V		

PREMESSA ALL'EDIZIONE 2024	Pag.	III
DATI DI BASE	Pag.	XI
CRITERI DI STESURA DEI COMPUTI	Pag.	XI
COSTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA	Pag.	XII
NOTA SULL'AUMENTO DEI COSTI	Pag.	XII

#### Costi storici

Acropoli di Atene	Pag.	XV
-------------------	------	----

#### PARTE PRIMA - Prezzi costruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie

<b>A. EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO</b>		
A.1. Edificio a torre	Pag.	3
A.2. Edificio unifamiliare	Pag.	6
A.3. Edificio residenziale multipiano	Pag.	9
A.4. Villa tipo «A»	Pag.	13
A.5. Villa singola di pregio	Pag.	16
<b>A.6. Villa singola di pregio</b>	Pag.	22
A.7. Edificio residenziale pluripiano	Pag.	26
A.8. Recupero ad uso abitativo di sottotetto di stabile situato in area centrale	Pag.	29
A.9. Edificio di civile abitazione con parcheggi interrati	Pag.	33
A.10. Complesso residenziale di pregio con parcheggi interrati	Pag.	37
A.11. Edificio residenziale pluripiano con parcheggio interrato	Pag.	42
A.12. Ristrutturazione di un edificio residenziale in area centrale	Pag.	46
A.13. Costruzione di sette edifici residenziali a torre	Pag.	50

DEI : Indice Prezzi Tipologie Edilizie 2024

Come riportato dalla DEI - “ *Nelle indicazioni riportate in calce ai «Criteri di stesura dei computi metrici» si è sempre specificato come gli importi che figurano nelle varie schede rappresentino, unicamente, i costi di costruzione, costi, questi, comprensivi anche delle spese generali e degli utili delle imprese. Ciò rilevato, è a tutti noto come, per ogni intervento trasformativo, il pro motore immobiliare debba prevedere ad altre voci di spesa che incidono, sensibilmente, sul costo totale dell'intervento medesimo. Formalmente quanto sopra specificato può così scriversi:*

$$\mathbf{Kt} = \mathbf{A} + \mathbf{Kc} + S + AI + Op + OuI + OuII + C + Os + Int + F + IVA$$

dove:

<b>Kt</b>	rappresenta il costo totale dell'intervento;
<b>A</b>	rappresenta il costo di acquisto dell'area da trasformare;
<b>Kc</b>	rappresenta il costo tecnico di costruzione (i cui importi, come detto, sono quelli figuranti nelle diverse schede);
<b>S</b>	rappresenta il costo relativo alla idoneizzazione dell'area esterna;
<b>AI</b>	rappresenta il costo degli allacciamenti (fognature, acqua, elettrico, gas, telefono ecc.);
<b>Op</b>	rappresenta gli onorari professionali (ingegneri e/o architetti, e/o geometri, e/o geologi, e/o legale, e/o notaio, e/o commercialista ecc.);
<b>OuI</b>	rappresenta gli oneri di urbanizzazione primaria;
<b>OuII</b>	rappresenta gli oneri di urbanizzazione secondaria;
<b>C</b>	rappresenta il contributo afferente il costo di costruzione;
<b>Os</b>	rappresenta gli oneri per smaltimento rifiuti (industria e artigianato);
<b>Int</b>	rappresenta gli interessi sulle somme anticipate per l'intervento trasformativo;
<b>F</b>	rappresenta il costo delle fidejussioni;
<b>IVA</b>	rappresenta l'imposta sul valore aggiunto (se non deducibile) su tutte le voci gravate da tale imposta e relativa ai costi di acquisto dell'area, tecnici di costruzione di idoneizzazione area esterna, ai costi di allacciamento; agli onorari professionali ecc.

**Nel caso di specie gli unici costi da prendere in considerazione sono A + Kc** ( essendo gli altri costi o non sostenuti o trascurabili e/o da non sostenere ) ; pertanto si determinerà :

- il costo dell'area A tenendo conto della sua unicità in termini di vista estremamente panoramica sul mare Adriatico e del contesto esclusivo immerso nel parco verde ricco di pini mediterranei e cipressi ad alto fusto;
- Il costo di costruzione Kc delle sole opere in cemento armato essendo l'immobile oggetto di pignoramento allo stato attuale completato solo per la struttura portante in c.a.

**L'immobile oggetto di procedura articolantesi su 4 livelli**, sito in via Alberelli n.11 nel comune di FERMO, contraddistinto catastalmente al **Foglio 14 particella 559 sub. 6 e 7** ( 8 corte comune) è attualmente e provvisoriamente accatastato **in Cat. F3** ( ovvero in corso di costruzione ) ma urbanisticamente dichiarato ed asseverato tramite SCIA come civile abitazione; Pertanto, ai fini della stima del valore complessivo del bene una volta ultimato verosimilmente appartenente alla **categoria ville e villini una volta ultimato** (o abitazioni civili potenzialmente in ottimo stato ) **si ritiene di dover considerare un valore di mercato unitario massimo per la peculiarità della posizione estremamente panoramica e del parco verde in cui è inserito, ricco di pini mediterranei e cipressi ad alto fusto .**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Suburbana/CASA%20BIANCA%20-%20S.MICHELE%20-%20LIDO%20DI%20FERMO

Codice zona: E2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nei 1° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegaljo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2300	2900	L	9,1	11,7	L
Abitazioni civili	Normale	1450	2150	L	5,5	8,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1850	L	4,7	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1950	2450	L	7,8	10	L
Autorimesse	Normale	920	1250	L	3,6	5,1	L
Box	Normale	1100	1500	L	4,3	6,1	L
Posti auto coperti	Normale	830	1150	L	3,2	4,6	L
Posti auto scoperti	Normale	650	880	L	2,5	3,6	L
Ville e Villini	Normale	1450	2150	L	5,5	8,9	L
Ville e Villini	Ottimo	2300	2900	L	9,1	11,7	L

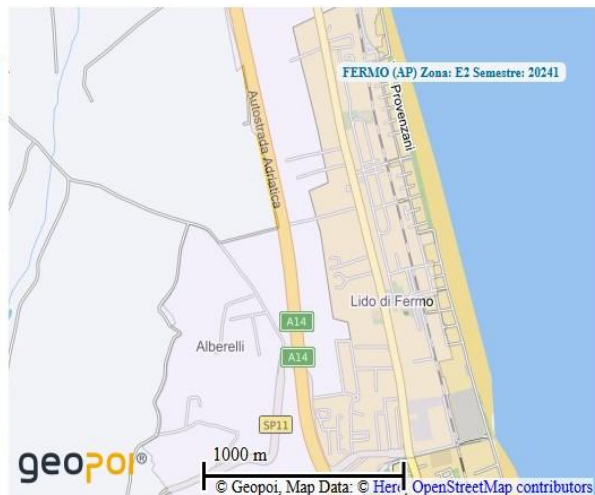


Tabella di riferimento della Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell' Agenzia d. Entrate

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

via M. Macchi, n.39  
178022 - Porto San Giorgio, (FM)

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

**La superficie lorda degli immobili oggetto di procedura, il coeff. di destinazione d'uso , il valore al metro quadro ed il valore complessivo degli immobili è stata così determinata :**

LOTTO UNICO - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB. 6+7										
sub	destinaz.	Piano	m	m	mq	€/mq L	valore al finito	dest.Uso	vet.	stima
6	vano scala	S1	2,4		9,04	€ 2.900,00	€ 26.216,00	1	1	€ 26.216,00
6	abitazione	S1	<b>9,7</b>	<b>12,8</b>	124,16	€ 2.900,00	€ 360.064,00	1	1	€ 360.064,00
6	porzione est	S1	<b>1,8</b>	<b>12,8</b>	23,04	€ 2.900,00	€ 66.816,00	1	1	€ 66.816,00
6	porzione	S1	6,3	2,4	15,12	€ 2.900,00	€ 43.848,00	0,5	1	€ 21.924,00
6	CT	S1	3	2,4	7,20	€ 2.900,00	€ 20.880,00	0,5	1	€ 10.440,00
6	lavanderia	S1	2,9	6,35	18,42	€ 2.900,00	€ 53.403,50	0,5	1	€ 26.701,75
					187,94					€ <b>512.161,75</b>

LOTTO UNICO - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB. 6+7										
sub	destinaz.	Piano	m	m	mq	€/mq L	valore al finito	dest.Uso	vet.	stima
6	portico ovest	Terra	4,45	5,45	24,25	€ 2.900,00	€ 70.332,25	0,5	1	€ 35.166,13
6	van. scale	Terra	2,4		<b>9,04</b>	€ 2.900,00	€ 26.216,00	1	1	€ 26.216,00
6	abitazione	Terra	<b>9,7</b>	<b>12,8</b>	<b>124,16</b>	€ 2.900,00	€ 360.064,00	1	1	€ 360.064,00
6	sala lettura	Terra	<b>2,85</b>	<b>2,65</b>	<b>7,55</b>	€ 2.900,00	€ 21.902,25	1	1	€ 21.902,25
6	terrazza sud	Terra	5,5	2,4	13,20	€ 2.900,00	€ 38.280,00	0,5	1	€ 19.140,00
6	terrazza est	Terra	18,05	2,6	46,93	€ 2.900,00	€ 136.097,00	0,5	1	€ 68.048,50
6	terrazza est	Terra	4,2	6	25,20	€ 2.900,00	€ 73.080,00	0,5	1	€ 36.540,00
					250,34					€ <b>530.536,88</b>

LOTTO UNICO - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB. 6+7										
sub	destinaz.	Piano	m	m	mq	€/mq L	valore al finito	dest.Uso	vet.	stima
7	vano scale		2,4		9,04	€ 2.900,00	€ 26.216,00	1	1	€ 26.216,00
7	ab.Porz.sud	1°	14,2	5,7	80,94	€ 2.900,00	€ 234.726,00	1	1	€ 234.726,00
7	ab. Porz.nord	1°	9,7	7,4	71,78	€ 2.900,00	€ 208.162,00	1	1	€ 208.162,00
7	ab.porz.stud.	1	2,86	2,65	7,58	€ 2.900,00	€ 21.979,10	1	1	€ 21.979,10
7	balc- ovest	1°	5,6	2	11,20	€ 2.900,00	€ 32.480,00	0,5	1	€ 16.240,00
7	balc. Sud	1°	5	1,5	7,50	€ 2.900,00	€ 21.750,00	0,5	1	€ 10.875,00
7	portico est	1°	10,05	2,1	21,11	€ 2.900,00	€ 61.204,50	0,5	1	€ 30.602,25
7					200,10					€ <b>260.942,00</b>

LOTTO UNICO - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB. 6+7										
sub	destinaz.	Piano	m	m	mq	€/mq L	valore al finito	dest.Uso	vet.	stima
7	vano scale	2°	2,4		9,04	€ 2.900,00	€ 26.216,00	0,75	1	€ 19.662,00
7	soffitta	2°	9,7	8,5	82,45	€ 2.900,00	€ 239.105,00	0,75	1	€ 179.328,75
7	terraz.sud	2°	10,5	2,9	30,45	€ 2.900,00	€ 88.305,00	0,5	1	€ 44.152,50
7	terraz. nord	2°	3,5	9	31,50	€ 2.900,00	€ 91.350,00	0,5	1,0	€ 45.675,00
7	porzione ovest	2°	1,7	1,15	1,96	€ 2.900,00	€ 5.669,50	0,5	1,0	€ 2.834,75
					144,40					€ <b>269.156,25</b>

valore di stima come se l'immobile fosse ultimato, completo di finiture ed impianti, abitabile	TOT	€	1.349.315,63
DEI A6 : incidenza percentuale cantiere e scavi sul TOT	1,63	€	21.993,84
DEI A6 : incidenza percentuale strutture in C.A. sul TOT	19,79	€	267.029,56
<b>VALORE DI STIMA IMMOBILE PIGNORATO</b>	<b>Kc</b>	<b>€</b>	<b>289.023,41</b>

GIARDINI ED AREE DI PERTINENZA DI VILLE E VILLINI - VALORE : 10% FINO A 25mq ; 2% L'ECCEDEZZA											
sub	destinaz.	Piano	m	m	mq	€/mq L	valore al finito	dest.Us	vet.	stima	
8	Giardini	T	5	5	25,00	€ 2.900,00	€ 72.500,00	0,1	1,0	€ 7.250,00	
8	di villini	T	6170		6.145,00	€ 2.900,00	€ 17.820.500,00	0,02	1,0	€ 356.410,00	
6	a detrarre sup interrato				187,94	€ 2.900,00	€ 545.011,50	0,02	-1,0	-€ 10.900,23	
<b>VALORE DI STIMA AREE DI PERTINENZA</b>									<b>A</b>	<b>€</b>	<b>352.759,77</b>

<b>VALORE DI STIMA TOTALE</b>	<b>Kt</b>	<b>€</b>	<b>641.783,18</b>
-------------------------------	-----------	----------	-------------------

### **STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO DEI : SUB. 6-7-8**

**euro 641'783,18 ( seicentoquarantunomilasettecentottantatre/18).**

**N.B. A tale valore di stima dovranno essere detratti i costi presunti ed approssimativi a per :**

- Lavori necessari a ripristinare la conformità alla Tav.2 (stato trasformato) :  
**costo stimato a corpo euro 10'000,00 (diecimila/00)**
- collaudare la struttura in c.a. ( incluse prove materiali obbligatorie e necessarie , escluso eventuali lavori per adeguamenti statici e/o sismici qualora si rendessero necessari)  
**costo approssimativo stimato euro 10'000,00 (diecimila/00)**
- demolizione del manufatto semicircolare totalmente difforme rispetto al garage interrato autorizzato antistante al fabbricato principale :  
**costo approssimativa corpo o stimato pari ad euro euro 30'000,00 (trentamila/00)**

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 03/03/2024



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

via M. Macchi, n.39  
178022 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890  
port. 3388211348

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

**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;

**RISPOSTA** : Come ampiamente descritto nella risposta al quesito n.1 e n.7 , **gli immobili oggetto di pignoramento, sebbene attualmente siano accatastati provvisoriamente come due subalterni distinti rispettivamente sub.6 e 7, in corso di costruzione (Cat. F/3) , costituiscono da un punto di vista edilizio un'unica unità immobiliare articolantesi su 4 livelli comunicanti mediante una scala interna, conformemente alla Tav.2 stato riformato asseverato e depositato tramite DIA ; pertanto si auspica la formazione di un unico lotto unico, vista anche la potenzialità e la vocazione a completare ed ultimare l'immobile a villa esclusiva con vista panoramica sum mare Adriatico con vista monte Conero ed immersa in un esclusivo parco verde.** Le superfici ed il valore di ciascun piano è riportato nella tabella precedente.

### **LOTTO UNICO**

#### **DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER QUOTA DI 1/1**

**INTERA UNITA' IMMOBILIARE ARTICOLANTESI NEI PIANI S.1-T-1°-2° (sottotetto)  
di civile abitazione in corso di costruzione ( Cat.F/3)**

#### **Foglio 14, Part. 559, Sub.06 Cat. F/3 - Piano. S.1-T**

**P.S1 : Superficie Lorda autorizzata 187mq di cui cucina 45mq,  
oltre accessori (garage + CT + dispensa+lavanderia)**

**P.T. : Superficie Lorda 140,75mq oltre 109,58 mq di terrazze (coperte e scoperte)**

#### **Foglio 14, Part. 559, Sub.07 Cat. F/3 – Piano .1-2**

**P.1. : Superficie Lorda 169,34mq oltre 39,81mq di terrazze**

**P.2° sottotetto : Superficie Lorda 91,94mq oltre 63,91mq di terrazze**

#### **Foglio 14, Part. 559, Sub.08 – Piano T (B.C.N.C. corte comune)**

**Superficie 6170mq**

**STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO DEI : SUB. 6-7-8**  
**euro 641'783,18 ( seicentoquarantunomilasettecentottantatre/18).**

**N.B. A tale valore di stima dovranno essere detratti i costi presunti ed approssimativi a per :**

- Lavori necessari a ripristinare la conformità alla Tav.2 (stato trasformato) :  
**costo stimato a corpo euro 10'000,00 (diecimila/00)**
  
- collaudare la struttura in c.a. ( incluse prove materiali obbligatorie e necessarie , escluso eventuali lavori per adeguamenti statici e/o sismici qualora si rendessero necessari)  
**costo approssimativo stimato euro 10'000,00 (diecimila/00)**
  
- demolizione del manufatto semicircolare totalmente difforme rispetto al garage interrato autorizzato antistante al fabbricato principale :  
**costo approssimativa corpo o stimato pari ad euro euro 30'000,00 (trentamila/00)**

**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 alleggi 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'im 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;

**RISPOSTA** : Durante il sopralluogo effettuato in data 19/11/2024 gli immobili oggetto di procedura (fabbricato e corte comune) risultavano **nelle disponibilità del proprietario esecutato ma anche nelle disponibilità di un impresa edile ( non meglio precisata)** che ha depositato nella corte comune e nei piani terra e seminterrato del fabbricato diversi materiali edili, attrezzature metalliche, scarti, materiali sfusi, bancali di legno, in modo caotico e disordinato oltre un trattore al piano seminterrato nella porzione di volume non autorizzato dietro il vano scala.

**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. 80/2024****CREDITORE PROCEDENTE : XXXXXXXXXX C.F. : XXXXXX****Contro****DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXXXX XXXX C.F.: XXXXXXXX****GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano****CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli****LOTTO UNICO****DIRITTI DI PROPRIETÀ PIENA PER QUOTA DI 1/1 , E QUINDI PER L'INTERO 1/1,**

sul seguente immobile sito via ALBERELLI n.11 - FERMO (FM)

**INTERO FABBRICATO ARTICOLANTESI SU 4 LIVELLI****Civile abitazione in corso di costruzione ( Cat.F/3)****Foglio 14, Part. 559, Sub.06 Cat. F/3 - Piano. S.1-T****P.S1 : Superficie Lorda autorizzata 187mq di cui cucina 45mq,  
oltre accessori (garage + CT + dispensa+lavanderia)****P.T. : Superficie Lorda 140,75mq oltre 109,58 mq di terrazze (coperte e scoperte)****Foglio 14, Part. 559, Sub.07 Cat. F/3 – Piano .1-2****P.1. : Superficie Lorda 169,34mq oltre 39,81mq di terrazze****P.2° sottotetto : Superficie Lorda 91,94mq oltre 63,91mq di terrazze****Foglio 14, Part. 559, Sub.08 – Piano T (B.C.N.C. corte comune)****Superficie 6170mq****STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO DEI : SUB. 6-7-8****euro 641'783,18 ( seicentoquarantunomilasettecentottantatre/18).****N.B. A tale valore di stima dovranno essere detratti i costi presunti ed approssimativi a per :**

- Lavori necessari a ripristinare la conformità alla Tav.2 (stato trasformato) :  
**costo stimato a corpo euro 10'000,00 (diecimila/00);**
  
- collaudare la struttura in c.a. ( incluse prove materiali obbligatorie e necessarie , escluso eventuali lavori per adeguamenti statici e/o sismici qualora si rendessero necessari)  
**costo approssimativo stimato euro 10'000,00 (diecimila/00);**
  
- demolizione del manufatto semicircolare totalmente difforme rispetto al garage interrato autorizzato antistante al fabbricato principale :  
**costo approssimativa corpo o stimato pari ad euro euro 30'000,00 (trentamila/00)**

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 03/03/2025

IL CTU  
Ing. Angelofrancesco Santarelli



**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 80/2024**

**CREDITORE PROCEDENTE : XXXXXXXXXX (C.F. : XXXXXX)**

**Contro**

**DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXXXX XXXX C.F. : XXXXXXXX**

**GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano**

**CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli**

**OGGETTO : FASCICOLO DEGLI ALLEGATI**

*Allegato 01 – estratto di mappa ( foglio 14 , particella n. 559)*

*Allegato 02a – planimetrie catastali ( foglio 14, particella n. 559, sub. 06-07)*

*Allegato 02b - visura storica ( foglio 14 particella n. 559, sub. 06-07-08)*

*Allegato 03A ~~concessione edilizia/ condoni/D.I.A.~~*

*Allegato 04 – elaborati grafici di progetto TAV.2 stato riformato ( ultima DIA)*

*Allegato 05- Verbale di sopralluogo del 19/11/2024*

*Allegato 06 – relazione fotografica del 19/11/2024*

*Allegato 07 – certificati anagr.di stato civile , residenza (storico) :*

*Allegato 08 – aggiornamento ispezione ipotecaria*

*Allegato 09 – elenco subalterni ed elaborato planimetrico;*

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

*Allegato 13- 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 14- CHECK LIST*