

-----

## **TRIBUNALE DI FERMO**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione Immobiliare n. 163/2009 promossa da:

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

Contro

**DATO OSCURATO**

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**IL C.T.U**

**Dott.agr. Alessandrini Costantino**

*Via Molini di Fermo 115 – 63900 FERMO, P.IVA 01491630446  
Tel. 0734/620362 – 333/8476789 e-mail: [costa.alessandrini@tiscali.it](mailto:costa.alessandrini@tiscali.it)*

Oggetto: **Relazione scritta del Consulente Tecnico d'Ufficio sulla stima degli immobili e sull'accertamento degli estremi degli stessi – Esecuzione N° 163/2009 R.G.E. promossa da : Unicredit Credit Management Bank spa contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.**

XxxXxxx

Nell'udienza del 09 febbraio 2012 il Giudice dell'Esecuzione dott. Pietro Merletti ha incaricato lo scrivente dott. agr. Alessandrini Costantino, nominato CTU per l'esecuzione in oggetto, di rispondere con relazione scritta ai quesiti di seguito riportati.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

**Quesito 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);*

Risposta:

In base agli accertamenti effettuati dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo (allegato n.1) e presso l'Agenzia del Territorio sede distaccata di Fermo (allegato n.6), i diritti spettanti al debitore sui beni pignorati sono:

- piena proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'immobile n. 1, fabbricato di civile abitazione, distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano al foglio 14 – particella 293 – subalterni 15 e 7;
- nuda proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'immobile n. 2, fabbricato di civile abitazione, distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano al foglio 12 – particella 126 – subalterni 5 e 8;
- nuda proprietà per la quota di 1/4 relativamente all'immobile n. 3, piccola area urbana di mq 240, distinta al N.C.T. del Comune di Monte Urano al foglio 12 – particelle 274 e 275;

Il debitore ha acquisito i diritti sui beni pignorati tramite i seguenti atti:

relativamente all'immobile n. 1,

- “Atto di compravendita” (allegato n.2) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 08 maggio 2003 al n. 2553 R.P. e 3952 R.G, con il quale dato oscurato vende l'immobile a XX XX;

relativamente all'immobile n. 2,

- “Atto di divisione” (allegato n.3) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 10 marzo 1997 al n. 1104 R.P. e 1440 R.G, col quale i fratelli XX e XX comproprietari ciascuno per la quota di ½ sull'intero dell'immobile sito nel Comune di

Monte Urano ed individuato al N.C.E.U al foglio 12 particella 126 sub 5-8-4-7, si dividono fra loro detto immobile assegnandosi, il primo, la piena proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità immobiliare individuata con i subalterni 5 e 8, il secondo, la piena proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità immobiliare individuata con i subalterni 4 e 7;

- “Atto di donazione” (allegato n.4) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 19 giugno 2008 al n. 3821 R.P. e 6133 R.G, col quale XX riservandosi l'usufrutto sull'intero, ha donato ai rispettivi figli, XX XX e XX, la nuda proprietà ciascuno per la quota di ½ sull'intero dell'immobile sito nel Comune di Monte Urano ed individuato al N.C.E.U al foglio 12 particella 126 sub 5-8;

relativamente all'immobile n. 3:

- “Atto di donazione” (allegato n.4) ) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 19 giugno 2008 al n. 3821 R.P. e 6133 R.G, col quale XX, riservandosi l'usufrutto per la quota di ½, ha donato ai rispettivi figli, XX XX e XX, la nuda proprietà ciascuno per la quota di 1/4 sull'intero dell'immobile sito nel Comune di Monte Urano ed individuato al N.C.T. al foglio 12 particelle 274 e 275;

**Quesito 2:** *Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione (Comune, località, numero civico, piano, categoria, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie in mq, confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi in parti comuni).*

Risposta:

Trattasi di due fabbricati di civile abitazione e di una piccola area urbana, tutti siti nel Comune di Monte Urano e di seguito descritti come immobile n. 1, n. 2 e n. 3.

**IMMOBILE N°1:**

fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Monte Urano in via Francia 49, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14, con le particelle:

- 293 sub 7, via Francia snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita Euro 42,61;
- 293 sub 15, via Francia snc, piano: 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 369,27;

Confini: Via Francia, parti condominiali;

Tale fabbricato fa parte di una palazzina condominiale che si trova in una zona residenziale periferica del Comune di Monte Urano.

E' stato realizzato agli inizi degli anni 2000 dalla ditta edile **dato oscurato**; le tecniche costruttive ed i materiali impiegati sono quelli ordinari dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura portante in cemento armato.

Le finiture sono di buona qualità; le pareti esterne sono in mattoni a faccia vista; lo stato di conservazione è molto buono essendo un edificio di recente costruzione.

E' costituito da due unità immobiliari:

**1. Appartamento al piano primo (part. 293 sub 15)**

**2. Locale ad uso garage al piano primo interrato (part. 293 sub 7).**

1. L'appartamento ha una superficie commerciale lorda (L) di mq 104,88 e netta (N) di mq 93,12.

E' costituito da un totale di 5 stanze, di cui una cucina-soggiorno, due camere e due bagni. Sono presenti 3 balconi.

I pavimenti della cucina-soggiorno e delle camere sono in parquet mentre quelli dei bagni in monocottura, tutti in ottimo stato di conservazione, così come gli infissi e le porte.

Gli intonaci e la tinteggiatura delle pareti sono anch'essi in ottime condizioni.

2. Il locale ad uso garage ha una superficie commerciale lorda (L) di mq 29,40 e netta (N) di mq 26,25.

Presenta le pareti intonate e tinteggiate mentre il pavimento è allo stato grezzo. Si trova in buone condizioni di conservazione.

**IMMOBILE N°2:**

fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Monte Urano in via Polonia 17, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 12, con le particelle:

- 126 sub 5, via Polonia 17, Francia snc, piano S1-2-3, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita Euro 812,13;
- 126 sub 8, via Polonia 17, piano: S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 108 mq, rendita euro 156,18;

Confini: Via Polonia, XX, parti condominiali;

Tale fabbricato si trova in una zona residenziale periferica del Comune di Monte Urano.

E' stato realizzato negli anni '70 da XX e XX le tecniche costruttive ed i materiali impiegati sono quelli ordinari dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura portante in cemento armato.

Le finiture sono di buona qualità; le pareti esterne sono in mattoni a faccia vista; lo stato di conservazione è buono.

E' costituito da due unità immobiliari:

- 1. Appartamento al piano secondo, porzione di soffitta al piano terzo sottotetto e locale ad uso cantina nel piano primo sottostrada, (part. 126 sub 5).**
- 2. Locale ad uso garage e deposito con piccolo bagno nel piano primo sottostrada (part. 126 sub 8).**

1. L'appartamento ha una superficie commerciale lorda (L) di mq 133,29 e netta (N) di mq 116,56.

E' costituito da un totale di 8 stanze, di cui una cucina, una sala pranzo, un soggiorno, tre camere e due bagni. Sono presenti 4 balconi.

I pavimenti delle stanze sono in graniglia, marmo e monocottura, tutti in buono stato di conservazione, così come gli infissi e le porte.

Gli intonaci e la tinteggiatura delle pareti sono anch'essi in buone condizioni.

La porzione di soffitta ha una superficie commerciale lorda (L) di mq 66,65 e netta (N) di mq 58,28.

Non è abitabile ed ha un'altezza max di 1,70 ml. Si trova allo stato grezzo.

La cantina è un locale molto piccolo con una superficie commerciale lorda (L) di mq 15,85 e netta (N) di mq 10,11. Si trova allo stato grezzo.

2. Il locale ad uso garage e deposito, con piccolo bagno, ha una superficie commerciale lorda (L) di mq 123,83 e netta (N) di mq 108.

Si trova allo stato grezzo ed è in buone condizioni di conservazione.

### **IMMOBILE N°3:**

piccola area urbana di 240 mq sita nel Comune di Monte Urano, censita al N.C.T. di detto Comune al foglio 12, con le particelle:

- 274 di mq 235, semin. arbor., cl. 3, r.d. € 0,85, r.a. € 1,27
- 275 di mq 5, semin. arbor., cl. 3, r.d. € 0,02, r.a. € 0,03

Confini: Via Polonia;

Tale area si trova nelle immediate vicinanze del fabbricato di civile abitazione descritto come immobile n. 2, in una zona periferica del Comune di Monte Urano.

**Quesito 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.*

Risposta:

Non risulta esserci piena corrispondenza tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito e dalla relativa nota di trascrizione e i dati degli stessi come sopra individuati.

Per quanto riguarda l'immobile n. 1, si sono rilevate le seguenti discordanze:

nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trazione esso risulta individuato con la particella 293 del foglio 14 del Comune di Monte Urano distinta nei subalterni:

- sub 7, via Francia snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita Euro 42,61;
- sub 15, via Francia snc, piano: T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 369,27;

mentre dal sopralluogo effettuato e dalla planimetria catastale allegata ( allegato n.8) risulta che il subalterno 15 è costituito unicamente dal piano primo (1) e non anche dal piano terra (T).

Per quanto riguarda l'immobile n. 2, si sono rilevate le seguenti discordanze:

nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione esso risulta individuato con la particella 126 del foglio 12 del Comune di Monte Urano distinta nei subalterni:

- sub 5, via Polonia 17, Francia snc, piano S1-2-3, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita Euro 812,13;
- sub 8, via Polonia 17, piano: T, categoria C/6, classe 1, consistenza 108 mq, rendita euro 156,18;

mentre dal sopralluogo effettuato e dalla planimetria catastale allegata ( allegato n.9) risulta che il subalterno 8 è costituito dal piano primo sottostrada (S1) e non dal piano terra (T).

Per quanto riguarda l'immobile n. 3, non si sono rilevate discordanze.

**Quesito 4** : *Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi, avendo cura di precisare se sussista conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, come previsto dal comma 14 dell'art. 19 del d.l. 31.5.2010 n. 78 che ha introdotto il comma 1-bis all'art. 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52 sulla meccanizzazione delle Conservatorie dei registri immobiliari. In caso negativo, l'esperto indicherà i costi per l'allineamento catastale;*

Risposta:

Dal sopralluogo effettuato risulta che vi è corrispondenza tra i dati degli immobili pignorati così come risultanti dalla documentazione richiesta al settore urbanistica del Comune di Monte Urano e lo stato dei luoghi, fatta eccezione per alcune difformità riscontrate nell'immobile n. 1 (fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Monte Urano in via Francia 49, identificato con la part. 293 sub 7 e 15 del fg 14 di detto Comune) rispetto al progetto approvato in Comune, quali l'abbattimento di una parete interna posta tra una camera ed il soggiorno e la realizzazione di un tramezzo tra la cucina ed il soggiorno, e per alcune opere abusive riscontrate nell'immobile n. 2 ( fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Monte Urano, identificato con la part. 126 sub 5 e 8 del fg 12 di detto Comune), quali la realizzazione di un vano cantina nel piano primo sottostrada (sub 5) ed un muretto di recinzione con relativa cancellata, opere quest'ultime comunque regolarmente sanate dietro pagamento delle dovute oblazioni e conseguente rilascio della concessione in sanatoria.

Non risulta esserci piena corrispondenza tra i dati catastali che identificano gli immobili pignorati ( visura catastale aggiornata - allegato n.6) e lo stato di fatto degli stessi.

Per quanto riguarda l'immobile n. 1, si sono rilevate le seguenti discordanze:

esso è individuato catastalmente con la particella 293 del foglio 14 del Comune di Monte Urano distinta nei subalterni:

- sub 7, via Francia snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita Euro 42,61;
- sub 15, via Francia snc, piano: T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 369,27;

mentre dal sopralluogo effettuato e dalla planimetria catastale allegata ( allegato n.8) risulta che il subalterno 15 è costituito unicamente dal piano primo (1) e non anche dal piano terra (T).

Pertanto, si rende necessario effettuare l'allineamento catastale del sub 15 il cui costo è stimabile attorno ad € 100.

Per quanto riguarda l'immobile n. 2, si sono rilevate le seguenti discordanze:

esso è individuato catastalmente con la particella 126 del foglio 12 del Comune di Monte Urano distinta nei subalterni:

- sub 5, via Polonia 17, Francia snc, piano S1-2-3, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita Euro 812,13;
- sub 8, via Polonia 17, piano: T, categoria C/6, classe 1, consistenza 108 mq, rendita euro 156,18;

mentre dal sopralluogo effettuato e dalla planimetria catastale allegata ( allegato n.9) risulta che il subalterno 8 è costituito dal piano primo sottostrada (S1) e non dal piano terra (T).

Pertanto, si rende necessario effettuare l'allineamento catastale del sub 8 il cui costo è stimabile attorno ad € 100.

Per quanto riguarda l'immobile n. 3, non si sono rilevate discordanze.

**Quesito 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.*

**Risposta:**

Come risulta dalla documentazione ipocatastale ex art. 567 C.P.C., depositata dall' Avv. Domenico Formica per conto del creditore precedente Unicredit Credit Management Bank spa, e dalla ispezione ipotecaria e delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'immobile effettuata dallo scrivente CTU presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo (allegato n.1), risultano complessivamente pubblicate le seguenti formalità relativamente all'immobile in oggetto:

**Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:**

- “Ipoteca volontaria”, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 08 maggio 2003 al n. 811 R.P. e 3953 R.G. a favore della Banca Popolare dell'Adriatico spa , con sede e domicilio a Teramo in via Mario Capuani n°99, per Euro 100.000,00;
- “Ipoteca volontaria”, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 26 luglio 2007 al n. 1968 R.P. e 8264 R.G. a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.a., con sede a Jesi e domiciliata a Fermo in Via Zeppilli 56, per Euro 66.428,21;
- “Ipoteca giudiziale”, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 03 dicembre 2008 al n. 2448 R.P. e 11574 a favore della Unicredit Banca S.p.a, con sede in Bologna via Zamponi n. 20 e domiciliata presso lo studio legale Formica & associati, via Silvio Pellico 8 - Civitanova Marche, per Euro 24.207,16;
- “Ipoteca legale”, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 19 agosto 2009 al n. 1620 R.P. e 7189 R.G. a favore di Equitalia Marche S.p.a., con sede in San Benedetto del Tronto via Della Liberazione 190, per Euro 15.138,45;

**Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:**

- “Verbale di pignoramento immobili”, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 12 ottobre 2009 al n. 5174 R.P. e 8703 R.G. a favore della Unicredit Banca di Roma

S.p.a., con sede a Roma e domiciliata presso lo studio legale Formica & associati, via Silvio Pellico 8 - Civitanova Marche;

**Quesito 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.*

**Risposta:**

In base agli accertamenti effettuati dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo (allegato n.1) e presso l'Agenzia del Territorio sede distaccata di Fermo (allegato n.6) esistono attualmente sugli immobili oggetto di pignoramento i seguenti comproprietari:

**Immobilabile n. 1** (fabbricato di civile abitazione, distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano al foglio 14 – particella 293 – subalterni 15 e 7):

non esistono comproprietari su tale immobile il quale risulta essere nella piena ed esclusiva proprietà della esecutata XX XX.

**Immobilabile n. 2** (fabbricato di civile abitazione, distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano al foglio 12 – particella 126 – subalterni 5 e 8):

- XX, usufrutto per l'intero 1/1;
- XX XX, , nuda proprietà per 1/2;
- XX, nuda proprietà per 1/2;

**Immobilabile n. 3** (piccola area urbana di mq 240, distinta al N.C.T. del Comune di Monte Urano al foglio 12 – particelle 274 e 275):

- XX, proprietà per 1/2;
- XX, usufrutto per 1/2;
- XX XX, , nuda proprietà per 1/4;
- XX, nuda proprietà per 1/4;

**Quesito 7** : *Elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali.*

**Risposta** : vedere risposta al quesito n. 5.

**Quesito 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.*

Risposta :

relativamente all'immobile n. 1,

- “Atto di compravendita” (allegato n.2) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 08 maggio 2003 al n. 2553 R.P. e 3952 R.G, con il quale dato oscurato vende l'immobile a XX XX;

relativamente all'immobile n. 2,

- “Atto di divisione” (allegato n.3) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 10 marzo 1997 al n. 1104 R.P. e 1440 R.G, col quale i fratelli XX e XX, comproprietari ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  sull'intero dell'immobile sito nel Comune di Monte Urano ed individuato al N.C.E.U al foglio 12 particella 126 sub 5-8-4-7, si dividono fra loro detto immobile assegnandosi, il primo, la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  relativamente all'unità immobiliare individuata con i subalterni 5 e 8, il secondo, la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  relativamente all'unità immobiliare individuata con i subalterni 4 e 7;
- “Atto di donazione” (allegato n.4) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 19 giugno 2008 al n. 3821 R.P. e 6133 R.G, col quale XX riservandosi l'usufrutto sull'intero, ha donato ai rispettivi figli, XX XX e XX, la nuda proprietà ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  sull'intero dell'immobile sito nel Comune di Monte Urano ed individuato al N.C.E.U al foglio 12 particella 126 sub 5-8;

relativamente all'immobile n. 3:

- “Atto di donazione” (allegato n.4) ) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 19 giugno 2008 al n. 3821 R.P. e 6133 R.G, col quale XX riservandosi l'usufrutto per la quota di  $\frac{1}{2}$ , ha donato ai rispettivi figli, XX XX e XX, la nuda proprietà ciascuno per la quota di  $\frac{1}{4}$  sull'intero dell'immobile sito nel Comune di Monte Urano ed individuato al N.C.T. al foglio 12 particelle 274 e 275;

**Quesito 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 la difficoltà di reperire presso il Comune interessato detta documentazione.*

Risposta :

In base agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, gli immobili pignorati risultano avere la seguente destinazione urbanistica ( allegato n.5):

Immobile n. 1 (fg 14 part. 293):

Art. 54 – Nuova viabilità e fasce di rispetto stradali (piccola porzione)

Art. 73 – Tessuto prevalentemente residenziale a media densità, di completamento – z.o. B (restante porzione)

Art. 74 – Sottozone nel “Tessuto prevalentemente residenziale a media densità, di completamento” – z.o. B – (restante porzione)

Immobile n. 2 (fg 12 part. 126):

Art. 71 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento – z.o. B – (intera area)

Immobile n. 3 (fg 12 part. 274-275):

Art. 54 – Viabilità e fasce di rispetto stradali (intera area)

Tutta l’area in oggetto è stata dichiarata zona sismica, perciò è soggetta alla L. 64/74

**Quesito 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 articoli 17 comma 5 o 40 comma 6 della Legge n.47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probalistica del perito, ove le amministrazioni non forniscono più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell’elaborato), nonché la documentazione da cui risulti l’eventuale domanda di sanatoria già in corso e l’ammontare dell’oblazione versata con prova del relativo versamento (bollettini e ricevute).*

Risposta :

Da quanto accertato dallo scrivente presso il Settore Urbanistica del Comune di Monte Urano le pratiche edilizie riguardanti i fabbricati oggetto di pignoramento sono le seguenti:

**Fabbricato n. 1 (fg. 14 part. 293 sub 7 e 15):**

- Concessione prot. n. 48 del 27/08/1999 (allegato n.10);

- Concessione prot. n. 45 del 10/06/2003 (allegato n.11);

- Domanda per ottenere l’Autorizzazione di Agibilità prot. n. 6654 del 20/05/2004 (allegato n.12);

**Fabbricato n. 2 (fg. 12 part. 126 sub 5 e 8):**

- Licenza di Costruzione prot. n. 1569 del 18/07/1972 (allegato n.14);
- Licenza di Costruzione di rinnovo prot. n. 1453 del 12/05/1973 (allegato n.15);
- Autorizzazione di abitabilità del 02/01/1975 ( allegato n.18);
- Autorizzazione di abitabilità del 16/05/1979 (allegato n.19);

**Il fabbricato n. 1** non presenta irregolarità edilizie fatta eccezione per alcune difformità riscontrate rispetto al progetto approvato in Comune dovute all'abbattimento di una parete interna posta tra una camera ed il soggiorno e la realizzazione di un tramezzo tra la cucina ed il soggiorno.

Tali interventi sono stati realizzati in assenza di una comunicazione di inizio attività (C.I.A.) prevista dall'art. 6 D.P.R. 380/2001, e quindi sono sanabili presentando in Comune una C.I.A. tardiva con relativo progetto e relazione a firma di un tecnico abilitato e pagando una sanzione amministrativa di € 258 (art. 6, comma 7).

Alla sanzione di € 258 vanno aggiunte le spese di progettazione stimabili attorno ad € 1.000 per un totale € 1.258 arrotondabile ad € 1.300 (costo stimabile per la regolarizzazione urbanistica).

**Il fabbricato n. 2** (fg 12 part. 126 sub 5 e 8) presenta alcuni interventi abusivi per i quali è stata presentata una domanda di sanatoria n. 571/86 (allegato n.17), a seguito della quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 263 del 15/01/1997 (allegato n.17) dietro pagamento della dovuta oblazione.

Nello specifico, le opere abusive oggetto di sanatoria sono state la realizzazione di un vano cantina nel piano primo sottostrada (sub 5) ed un muretto di recinzione con relativa cancellata.

**Quesito 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.*

**Risposta** :

Da quanto accertato dallo scrivente, l'edificio n. 1 (fg 14 part. 293 sub 7 e 15) risulta occupato ed abitato dalla esecutata stessa XX XX, mentre l'edificio n. 2 (fg 12 part. 126 sub 5 e 8) risulta occupato e abitato da xx usufruttuario e padre della esecutata.

**Quesito 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.*

**Risposta** :

Dalla verifica dell'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, l'esecutata XX XX non risulta avere una posizione debitoria relativamente all'immobile n.1, appartamento condominiale sito in Monte Urano via Francia 49( fg 14, part. 293 sub 7 e 15).

**Quesito 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 ed 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.*

**Risposta** : Dalla documentazione acquisita, non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sugli immobili pignorati di cui al quesito.

**Quesito 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 c.p.c. 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. Nell'ipotesi di formazione di più lotti si proceda alla individuazione delle parti condominiali evidenziando la necessità, se del caso, di costituire eventuali servitù individuando fondo servente e dominante.*

**Risposta:**

Si ritiene opportuno disporre la vendita dei beni pignorati (immobile n. 1, 2 e 3) in due lotti distinti come di seguito riportati in ragione del fatto che la vendita dei tre immobili in un unico lotto risulterebbe particolarmente difficile a causa dell'elevato valore di mercato che avrebbe il lotto unico, mentre dall'altro lato non è possibile fare più di due lotti poiché i tre immobili non risultano divisibili.

**LOTTO N° 1:**

costituito dall'immobile n. 1, fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Monte Urano in via Francia 49 e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14 part. 293 sub 7 e 15.

**LOTTO N° 2:**

costituito dall'immobile n. 2, fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Monte Urano in via Polonia 17 e distinto al N.C.E.U. al foglio 12 part. 126 sub 5 e 8, e dall'immobile n. 3, piccola area urbana di mq 240, adiacente all'immobile n. 2 e distinta al N.C.T. di detto Comune al foglio 12 part. 274 e 275.

**Quesito 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 al valore di stima).*

Risposta: i beni pignorati non risultano divisibili.

**Quesito 16** : *Indicazione analitica del valore commerciale 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 e per l'allineamento catastale.*

Risposta : La stima è consistita nel determinare, allo stato attuale, il più probabile valore attribuibile ai beni in oggetto se posti sul mercato. A tal fine è stato utilizzato il metodo cosiddetto della STIMA SINTETICA COMPARATIVA che per determinare il più probabile valore di mercato di un immobile fa riferimento alle contrattazioni avvenute di recente per immobili simili e posti nelle immediate vicinanze, facendo le dovute aggiunte o detrazioni del caso. Più precisamente, per gli edifici si è adottato come parametro di confronto il metro

quadrato di superficie lorda (L) e le caratteristiche prese in considerazione sono la tipologia costruttiva, l'epoca di edificazione, le dimensioni, il grado di finitura, lo stato di conservazione e il luogo in cui sorgono .

Pertanto, i valori unitari di mercato (€/mq) di seguito riportati sono stati desunti da indagini di mercato svolte nella zona in cui si trovano gli immobili pignorati e riguardanti immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.

**VALORE COMMERCIALE LOTTO N° 1: Euro 145.508 arrotondato a Euro 145.500**

costituito dall'immobile n. 1, fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Monte Urano in via Francia 49 e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14 part. 293 sub 7 e 15.

**Valore commerciale Immobile n. 1:**

<b>a. Piano primo (P1) - abitazione :</b>	104,88 mq	x	1.150 €/mq	=	euro 120.612
<b>Balconi:</b>	24,24 mq	x	360 €/mq	=	euro 8.726
<b>b. Piano interrato (S1) – garage:</b>	29,40 mq	x	550 €/mq	=	euro 16.170
					<b>TOTALE = euro 145.508</b>

dove: mq superficie lorda

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N° 1: Euro 144.100 arrotondato a Euro 144.000**

dove: il prezzo base d'asta è stato determinato detraendo dal valore commerciale del lotto (€ 145.500) i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica (€ 1300) e per l'allineamento catastale (€ 100) per un totale di € 1.400.

**VALORE COMMERCIALE LOTTO N° 2: Euro 162.421 arrotondato a Euro 162.500**

costituito dall'immobile n. 2, fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Monte Urano in via Polonia 17 e distinto al N.C.E.U. al foglio 12 part. 126 sub 5 e 8, e dall'immobile n. 3, piccola area urbana di mq 240, adiacente all'immobile n. 2 e distinta al N.C.T. di detto Comune al foglio 12 part. 274 e 275.

**Valore commerciale Immobile n. 2:**

<b>a. Piano secondo (P2)- abitazione:</b>	133,29 mq	x	700 €/mq	=	euro 93.303
<b>Balconi:</b>	29,28 mq	x	230 €/mq	=	euro 6.734
<b>b. Piano terzo (P3) - soffitta:</b>	66,65 mq	x	250 €/mq	=	euro 16.662
<b>c. Piano interrato (S1)- cantina</b>	15,85 mq	x	120 €/mq	=	euro 1.902

**d. Piano sottostrada (S1)- garage**                      123,83 mq x 350 €/mq = euro 43.340  
**TOTALE = euro 161.941**

**Valore commerciale Immobile n. 3:** 240 mq x 2 €/mq = euro 480

**VALORE NUDA PROPRIETA' LOTTO N° 2: EURO 56.763 arrotondato a Euro 56.800**

**Valore della nuda proprietà per la quota di 1/2 (diritti spettanti al debitore) Immobile n. 2:**

**Vnp: (161.941 x 70%) x 1/2 = euro 56.679**

dove:

161.941 è il valore commerciale dell'immobile n. 2;

70% è il coefficiente utilizzato per la determinazione del valore della nuda proprietà considerando l'età attuale dell'usufruttuario, XX, pari a 76 anni;

**Valore della nuda proprietà per la quota di 1/4 (diritti spettanti al debitore) Immobile n. 3:**

**Vnp: (480 x 70%) x 1/4 = euro 84**

dove:

480 è valore commerciale dell'immobile n.3;

70% è il coefficiente utilizzato per la determinazione del valore della nuda proprietà considerando l'età attuale dell'usufruttuario, XX, pari a 76 anni.

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N° 2: EURO 56.700**

dove: il prezzo base d'asta coincide col valore della nuda proprietà del lotto n. 2 come in precedenza determinato pari ad € 56.800, detraendo ad esso i presumibili costi per l'allineamento catastale dell'immobile n.2 pari ad € 100.

**Quesito 17:** *Relazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto d'asta.*

**MANIFESTO D'ASTA**

## LOTTO N° 1

**Fabbricato di civile abitazione** sito nel Comune di Monte Urano in via Francia 49, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14, con le particelle:

- 293 sub 7, via Francia snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita Euro 42,61;
- 293 sub 15, via Francia snc, piano:1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 369,27;

Confini: Via Francia, parti condominiali;

Tale fabbricato fa parte di una palazzina condominiale che si trova in una zona residenziale periferica del Comune di Monte Urano.

E' costituito da due unità immobiliari:

**1) Appartamento al piano primo** di superficie commerciale lorda (L) di mq 104,88 e netta (N) di mq 93,12.

**2) Locale ad uso garage al piano primo interrato** di superficie commerciale lorda (L) di mq 29,40 e netta (N) di mq 26,25.

I diritti su tale immobile spettanti al debitore sono di piena proprietà per 1/1.

## **PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N° 1: EURO 144.000**

dove: il prezzo base d'asta è stato determinato detraendo dal valore commerciale del lotto (€ 145.500) i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica (€ 1300) e per l'allineamento catastale (€ 100) per un totale di € 1.400.

## LOTTO N° 2

Costituito da un fabbricato di civile abitazione e da una piccola area urbana di mq 240.

**Fabbricato di civile abitazione** sito nel Comune di Monte Urano in via Polonia 17, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 12, con le particelle:

- 126 sub 5, via Polonia 17, Francia snc, piano S1-2-3, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita Euro 812,13;
- 126 sub 8, via Polonia 17, piano: S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 108 mq, rendita euro 156,18;

Confini: Via Polonia, XX, parti condominiali;

E' costituito da due unità immobiliari:

**1. Appartamento al piano secondo** di superficie commerciale lorda (L) di mq 133,29 e netta (N) di mq 116,56, **porzione di soffitta al piano terzo sottotetto** di superficie commerciale lorda (L) di mq 66,65 e netta (N) di mq 58,28 e **locale ad uso cantina nel piano primo sottostrada** di superficie commerciale lorda (L) di mq 15,85 e netta (N) di mq 10,11.

**2. Locale ad uso garage e deposito, con piccolo bagno, al piano primo sottostrada** di superficie commerciale lorda (L) di mq 123,83 e netta (N) di mq 108.

**Piccola area urbana di 240 mq** sita nel Comune di Monte Urano, censita al N.C.T. di detto Comune al foglio 12, con le particelle:

- 274 di mq 235, semin. arbor., cl. 3, r.d. € 0,85, r.a. € 1,27
- 275 di mq 5, semin. arbor., cl. 3, r.d. € 0,02, r.a. € 0,03

Confini: Via Polonia;

Tale area si trova nelle immediate vicinanze del fabbricato di civile abitazione sopra descritto.

I diritti spettanti al debitore su tali immobili sono: per quanto riguarda il fabbricato di civile abitazione la “nuda proprietà per la quota di 1 / 2”, mentre per quanto riguarda la piccola area urbana di mq 240 la “nuda proprietà per la quota di 1 / 4”.

**PREZZO BASE D’ASTA LOTTO N° 2: EURO 56.700**

dove: il prezzo base d’asta è stato determinato detraendo dal valore della nuda proprietà del lotto n. 2, pari ad € 56.800, i presumibili costi per l’allineamento catastale dell’immobile n. 2 pari ad € 100.

### Allegati

- N. 1: Ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- N. 2: Trascrizione atto di compravendita R.P. 2553;
- N. 3: Trascrizione atto di divisione R.P. 1104;
- N. 4: Trascrizione atto di donazione R.P. 3821;
- N. 5: Certificato di destinazione urbanistica;
- N. 6: Visure catastali immobili;
- N. 7: Estratti di mappa;
- N. 8: Planimetria catastale immobile n.1;
- N. 9: Planimetria catastale immobile n. 2;
- N.10: Concessione n. 48 del 27/08/1999;
- N.11: Concessione n. 45 del 10/06/2003;
- N.12: Domanda per ottenere l'autorizzazione di Agibilità parziale prot. n. 6654 del 20/05/2004;
- N.13: Pratica edilizia n. 79/1999 – progetto immobile n.1;
- N.14: Licenza di Costruzione prot. n. 1569 del 18/07/1972;
- N.15: Licenza di Costruzione di Rinnovo prot. n. 1453 del 12/05/1973;
- N.16: Licenza di Costruzione prot. n. 1908 del 03/07/1973;
- N.17: Sanatoria n. 263 del 15/01/1997 – condono edilizio n. 571/1986;
- N.18: Autorizzazione di Abitabilità del 02/01/1975;
- N.19: Autorizzazione di Abitabilità del 16/05/1979;
- N.20: Rilievo fotografico;

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto e si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento

*Fermo, li 17/09/2012*

il C.T.U.

**Dott. Agr. Alessandrini Costantino**