

Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128

63822 Porto San Giorgio (FM)

tel. 347.6764297 – 0734/674312 fax 0734.674312

c.f.: DNN NLS 69L42 D542H

p.iva 01805900444

[e-mail archannalisadannessa@libero.it](mailto:archannalisadannessa@libero.it)

[PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it](mailto:PEC.annalisa.dannessa@archiworldpec.it)

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esec. n. 231/2009 R.G.E.

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

(Avv. A.BONELLI)

nei confronti di

Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128
63822 Porto San Giorgio (FM)
tel. 347.6764297 – 0734/674312 fax 0734.674312

c.f.: DNN NLS 69L42 D542H
p.iva 01805900444

[e-mail archannalisadannessa@libero.it](mailto:archannalisadannessa@libero.it)
[PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it](mailto:PEC.annalisa.dannessa@archiworldpec.it)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra Mirabelli, della Sez. ESECUZIONI IMMOBILIARI del Tribunale di Fermo:

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Annalisa D'Annessa, residente a Fermo in Via G. Lanfranco n°7, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio, con decreto di nomina del 22/11/11, nella esecuzione immobiliare promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (rappresentata dall' Avv. A. BONELLI) nei confronti di *****, C.da Scala Santa n° 10, Monte Urano, il giorno 16/02/12 ha prestato il giuramento di rito, ricevendo l'incarico di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

***** o m i s s i s *****

Successivamente la sottoscritta ha reperito la documentazione riguardante l'immobile in oggetto presso i seguenti uffici:

- ⌘ Agenzia del Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari - visure relative alle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'immobile e alle trascrizioni delle domande giudiziali (allegato 2).
- ⌘ Agenzia del Territorio – Ufficio catastale - copia della documentazione catastale riguardante l'immobile in oggetto (allegato 3).
- ⌘ Ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano: documentazione urbanistico-edilizia e dati disponibili in merito all'immobile in questione (allegato 4).
- ⌘ Studio notaio Alfonso Rossi – copia atto di provenienza (allegato 5).

La data del sopralluogo è stata concordata telefonicamente con il proprietario dell'immobile e, come previsto, la sottoscritta ha effettuato le operazioni peritali di perlustrazione, di verifica e rilievo metrico e fotografico del bene oggetto di pignoramento il 15/05/12 mattina.

Sulla base dei dati raccolti e degli accertamenti effettuati si passa a formulare le risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Istruttore.

Quesito n° 1: dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità (visura storica delle trascrizioni e acquisizione in copia dei relativi atti di provenienza, compreso l'atto di provenienza ultraventennale).(allegato 2)(allegato 4)

Il debitore dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto è: *****

DIRITTI SPETTANTI AL DEBITORE:

Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128
63822 Porto San Giorgio (FM)
tel. 347.6764297 – 0734/674312 fax 0734.674312

c.f.: DNN NLS 69L42 D542H
p.iva 01805900444

[e-mail archannalisadannessa@libero.it](mailto:archannalisadannessa@libero.it)
[PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it](mailto:PEC.annalisa.dannessa@archiworldpec.it)

⑩ piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Monte Urano in C.da Scala Santa n° 10, distinto catastalmente al N.C.E.U. foglio 4, P.Illa 312, sub 7, piano secondo, Civile Abitazione.

PROVENIENZA dell'immobile:

⑩ ***** ha acquistato l'immobile oggetto di perizia – abitazione di tipo civile N.C.E.U. Foglio 4, P.Illa 312, sub 7, A2, C.da Scala Santa, 10, Monte Urano - con ATTO DI COMPRAVENDITA del Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio Rep. 209794/26135 del 13/10/2006 trascritto a Fermo il 17/10/2006 R.P. 6553 R.G. 10578 da ***** , nato [REDACTED] con l'unità immobiliare in oggetto sono trasferiti anche i proporzionali diritti sui beni comuni (scala e corte). (allegato 5)

⑩ ***** era proprietario dell'immobile ante ventennio, in base ad ATTO PUBBLICO - DIVISIONE del 20/05/1985 del notaio Mario Danielli di Fermo Rep. 22783 trascritto a Fermo il 01/06/1985 R.P. 1935 R.G. 2707: con tale atto di divisione ***** aveva acquisito l'unità catastale Foglio 4, P.Illa 312/2 corrispondente all'appartamento piano primo (attuale sub. 6) con sovrastante soffitta (attuale sub. 7, oggetto di perizia) e parti comuni (corte circostante piano terra e scala comune). L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato era pervenuta a ***** e ***** con atto dei 23/11/1966 del Notaio Angelini di Petritoli, registrato Fermo il 12/12/1966 al n. 3575 e trascritto il 12/12/1966 R.G. n.6513, R.P. n. 4626.

Quesito n° 2: individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione (Comune, località, via, numero civico, piano, categoria, numero interno, superficie in mq, confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni).

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della seguente perizia è citato nel seguente ATTO DI PIGNORAMENTO:

- ATTO DI PIGNORAMENTO DEL 17/12/2009 – trascritto a Fermo il 08/01/2010 R.G. 107, R.P. 58

e consiste, così come riportato in tali atto, in:

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Comune di Monte Urano, zona Cimitero, alla Contrada Scala Santa n. 10, e precisamente:

-mansarda posta al piano secondo sottotetto (Intero piano) distinta in N.C.E.U. di detto comune al foglio 4 con la particella 312 sub. 7, Contrada Scala Santa n. 10 P.2, Cat. A/2, cl. 1, vani 4, R.C. € 165,27; confinante con : vano scala, prospetto su proprietà ***** (oltre la corte), prospetto su proprietà *****

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (allegato 1 – documentazione fotografica)

Appartamento sito in Monte Urano, C.da Scala Santa n° 10, al piano secondo sottotetto, accessibile mediante scala interna, comune alle altre unità del fabbricato. L'unità abitativa occupa l'intero piano sottotetto con una superficie lorda di complessivi mq 138 (il perimetro ingloba anche la scala di accesso).

Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128
63822 Porto San Giorgio (FM)
tel. 347.6764297 – 0734/674312 fax 0734.674312

c.f.: DNN NLS 69L42 D542H
p.iva 01805900444

[e-mail archannalisadannessa@libero.it](mailto:archannalisadannessa@libero.it)
[PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it](mailto:PEC.annalisa.dannessa@archiworldpec.it)

L'edificio di tre piani fuori terra compreso quello sottotetto è circondato sui quattro lati dalla corte comune con accesso da via Scala Santa al n°10.

Confini: l'appartamento affaccia per tutti e quattro i lati sulla corte che circonda il fabbricato: questa a sua volta confina con Via Scala Santa verso Ovest, P.Illa 244 verso Nord, P.Illa 361 verso Est e P.Illa 810 verso Sud.

Benché il fabbricato in cui è posto il bene in oggetto sia suddiviso in diverse unità, relativamente alle parti comuni – corte e scala- non risulta siano stati determinati i millesimi di pertinenza condominiali.

Attualmente i dati catastali relativi all'immobile oggetto di pignoramento sono:

Comune di Monte Urano, Catasto Fabbricati,
Foglio 4, P.Illa 312, sub. 7, cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, R.C. € 165,27, piano secondo.

CARATTERISTICHE E STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE (allegato 1 – doc. fotografica)

L'edificio in cui è sita l'abitazione oggetto di perizia è stato realizzato tra il 1966 e il 1968 e presenta un struttura mista, con muratura portante perimetrale e pilastri in c.a. centrali, solai di interpiano e copertura in laterocemento, scala interna di collegamento in c.a. e divisori interni in forati. L'esterno è intonacato e tinteggiato, con zoccolo rivestito in pietra in corrispondenza dell'attacco a terra; il tetto a doppia falda è rivestito con tegole ed è completo di canali di gronda e discendenti. (allegato 1 – foto 1-3)

Nel complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione, pur notandosi i segni del tempo in alcune parti dello stesso fabbricato e per le quali sarebbe opportuno un mirato intervento di manutenzione (frontalini balconi lato strada, infiltrazioni tetto).

La corte lato ovest è in parte piantumata ed in parte pavimentata mentre per il resto presenta il fondo in cemento; la stessa corte è delimitata da una recinzione costituita da muretto in c.a. con sovrastante rete metallica sul lato est e muretto in cemento tinteggiato con sovrastante ringhiera metallica sui lati sud e ovest: in corrispondenza dell'accesso da Via Scala Santa il passaggio pedonale è caratterizzato da un cancelletto a doppia anta poggiato su pilastri. Nell'angolo sud ovest è presente un pozzo per l'acqua con chiusura in muratura e sportelli metallici.(allegato 1 – foto 4-5)

La scala interna di collegamento, con corrimano metallico, è a doppia rampa e presenta un'illuminazione diretta grazie all'affaccio finestrato dei pianerottoli intermedi.(allegato 1 – foto 6)

L'illuminazione artificiale delle scale, così come quella della corte esterna, è in comune con le altre unità del fabbricato e garantita da una dedicata linea di impianto.

Una porta da interno in legno e vetro (allegato 1 – foto 7) posizionata sul pianerottolo del piano primo consente l'accesso alle ultime due rampe che conducono al sottotetto e quindi all'unità in oggetto. Questa è caratterizzata da soffitti inclinati – copertura a doppia falda- con altezza minima di circa 80 cm e massima, al colmo, di m 2,35 circa.

Il pianerottolo-disimpegno di arrivo, così come le due ultime rampe di scala citate, sono, di fatto, di uso esclusivo dell'appartamento oggetto di pignoramento.(allegato 1 – foto 8-9)

Questo è suddiviso in zona giorno con angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta e bagno: completano l'unità quattro ripostigli ricavati nelle parti più basse degli ambienti sottotetto:

- soggiorno-pranzo-cucina mq 28,60 circa;(allegato 1 – foto 10-12)
- camera 1 mq 14,00 circa;(allegato 1 – foto 16-17)

Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128
63822 Porto San Giorgio (FM)
tel. 347.6764297 – 0734/674312 fax 0734.674312

c.f.: DNN NLS 69L42 D542H
p.iva 01805900444

[e-mail archannalisadannessa@libero.it](mailto:archannalisadannessa@libero.it)
[PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it](mailto:PEC.annalisa.dannessa@archiworldpec.it)

- camera 2 mq 10,80 circa;(allegato 1 – foto 14-15)
- bagno mq 11,15 circa.(allegato 1 – foto 20-22)

L'illuminazione degli ambienti è garantita da finestre tipo velux aperte sulle falde di copertura e da due finestre su prospetto, una in corrispondenza della zona giorno e l'altra posta nella parete est del bagno.

La pavimentazione dell'appartamento, così come per le scale e per il pianerottolo intermedio, è in materiale ceramico a due colori: le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati: in alcuni punti si notano problemi di umidità che suggeriscono la presenza di infiltrazioni d'acqua dal manto di copertura del tetto.(allegato 1 – foto 18-19)

Il bagno, completo di lavabo, w.c., bidet, vasca, doccia, con angolo lavanderia -vano lavatrice+ vaschetta- realizzato in muratura, presenta il pavimento e il rivestimento coordinati.(allegato 1 – foto 20-22)

Le porte interne sono in legno laccato, le finestre a parete in legno con vetro semplice e persiane in alluminio, le finestre a soffitto -tipo velux- in legno a doppio vetro e tendina oscurante.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione si riferisce che l'unità si presenta in buono stato salvo che per i segni di infiltrazioni d'acqua visibili in alcuni punti dell'intradosso della copertura. I materiali e la finiture sono relativamente recenti dato che l'immobile è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria nel 1997.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico indipendente, impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas metano posizionata nel ripostiglio sottotetto lato est della zona giorno e radiatori in alluminio, impianto idro-sanitario indipendente, antenna TV, e citofono. Per quanto riguarda la linea telefonica questa è in comune con l'unità abitativa sottostante - piano primo-.

I contatori relativi alle utenze dell'appartamento sono posizionati in vani tecnici protetti da portelloni e alloggiati nel muro perimetrale del fabbricato al piano terra lato nord.(allegato 1 – foto 3)

Quesito n° 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 come sopra individuati, evidenziandone, se del caso, le difformità.

C'è corrispondenza tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento, quelli della nota di trascrizione e lo stato dei luoghi.

Si anticipa che, rispetto alla situazione rilevata sul posto, è stata rilevata la seguente difformità: la planimetria catastale relativa al subalterno 7 (allegato 3), appartamento oggetto di perizia, non è aggiornata relativamente alle trasformazioni interne (posizione dei divisori) effettivamente apportate in base DIA prot. 13583 del 11/09/1997 (allegato 4).

Quesito n° 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. 31.5.10 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;

Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128
63822 Porto San Giorgio (FM)
tel. 347.6764297 – 0734/674312 fax 0734.674312

c.f.: DNN NLS 69L42 D542H
p.iva 01805900444

[e-mail archannalisadannessa@libero.it](mailto:archannalisadannessa@libero.it)
[PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it](mailto:PEC.annalisa.dannessa@archiworldpec.it)

Come già anticipato non si è riscontrata corrispondenza tra i dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi per quanto riguarda la situazione catastale e precisamente con riguardo alla planimetria del subalterno oggetto di perizia (allegato 3): detta planimetria non è aggiornata rispetto alle trasformazioni interne (posizione dei divisori) effettivamente apportate in base DIA prot. 13583 del 11/09/1997 (allegato 4): dunque è necessario correggere la planimetria catastale dell'immobile: di conseguenza anche la consistenza e la rendita dell'unità immobiliare dovrebbero essere verificate e/o aggiornate.

In merito al costo per l'allineamento catastale si ritiene che questo possa quantificarsi in circa € 525 per spese tecniche al netto di IVA e cassa (spese tecniche per il rilievo, la graficizzazione, la predisposizione della documentazione relativa al nuovo accatastamento) e € 50 per diritti catastali deposito pratica.

Il calcolo è stato fatto basandosi su quanto indicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 24/08/2007 per la contabilizzazione delle spese relative alla redazione d'ufficio delle dichiarazioni tecniche in catasto.

Quesito n° 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.(allegato 2):

iscrizioni ipotecarie:

1) Registro Particolare n° **2298**, Registro Generale 10579, del **17/10/2006**

descrizione titolo ATTO NOTARILE PUBBLICO del 13/10/2006 n° rep. 209795/26136
ALFONSO ROSSI, PORTO SANT'ELPIDIO

specie dell'atto: **IPOTECA VOLONTARIA** – 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
a favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, ROMA

contro: 

trascrizioni di pignoramenti:

1) Registro Particolare n° **58**, Registro Generale 107, del **08/01/2010**

descrizione titolo ATTO GIUDIZIARIO del 17/12/2009 n° rep. 2031/2009
TRIBUNALE DI FERMO – C.F. 81004080446

specie dell'atto: 726 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
a favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, ROMA

contro: 

Quesito n° 6: elenco completo dei comproprietari (con 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.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà esclusiva di ***** – proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione di beni.

Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128
63822 Porto San Giorgio (FM)
tel. 347.6764297 – 0734/674312 fax 0734.674312

c.f.: DNN NLS 69L42 D542H
p.iva 01805900444

[e-mail archannalisadannessa@libero.it](mailto:archannalisadannessa@libero.it)
[PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it](mailto:PEC.annalisa.dannessa@archiworldpec.it)

Quesito n° 7: elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali.

Dai dati raccolti dal C.T.U. non risultano trascrizioni di domande giudiziali.

Quesito n° 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. (allegato n° 3)

L'immobile oggetto di perizia è attualmente accatastato al N.C.E.U. -Comune di Monte Urano- come di seguito riportato:

- dal 13/10/2006 -

Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Dati Derivanti da
4	312	7	A/2	1	4 VANI	Euro 165,27 L.320.000	ATTO PUBBLICO del 13/10/2006 COMPRAVENDITA

CONTRADA SCALA SANTA N. 10, piano 2;

indicazione delle variazioni catastali relative all'immobile in oggetto:

- dal 01/01/1992 -

Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Dati Derivanti da
4	312	7	A/2	1	4 VANI	Euro 165,27 L.320.000	variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

CONTRADA SCALA SANTA N. 10, piano 2;

- dal 21/08/1987 -

Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Dati Derivanti da
4	312	7	A/2	1	4 VANI	L.372.000	Variazione del 21/08/1987 classamento

CONTRADA SCALA SANTA N. 10, piano 2;

- dal 21/08/1987 -

Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Dati Derivanti da
4	312	7					Variazione del 21/08/1987 classamento

CONTRADA SCALA SANTA N. 10, piano 2;

Il subalterno 7 è stato creato originato dalla soppressione-frazionamento del subalterno 2 che interessava piano terra, primo e secondo dell'immobile.

-subalterno 2-

Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128
63822 Porto San Giorgio (FM)
tel. 347.6764297 – 0734/674312 fax 0734.674312

c.f.: DNN NLS 69L42 D542H
p.iva 01805900444

[e-mail archannalisadannessa@libero.it](mailto:archannalisadannessa@libero.it)
[PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it](mailto:PEC.annalisa.dannessa@archiworldpec.it)

- dal 21/08/1987 -

Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Dati Derivanti da
4	312	2					Variazione del 21/08/1987 classamento – FRAZIONAMENTO SOPPRESSIONE

CONTRADA SCALA SANTA N. 10, piano T-1-2;

- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987-

Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Dati Derivanti da
4	312	2	A/3	3	7,5 vani	L. 780	Impianto meccanografico del 30/06/1987

CONTRADA SCALA SANTA N. 10, piano T-1-2;

- dal 20/05/1985 - data antecedente a quella di impianto meccanografico (30/06/1987)

Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Dati Derivanti da
4	312	2	A/3	3	7,5 vani	L. 780	ATTO PUBBLICO del 20/05/1985

CONTRADA SCALA SANTA N. 10, piano T-1-2;

proprietà fino al 20/05/1985, data antecedente a quella di impianto meccanografico (30/06/1987)

Quesito n° 9: produzione di certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli. (allegato n° 4)

Su richiesta del C.T.U. è stata rilasciata dal Comune di Monte Urano la documentazione urbanistica ed edilizia riguardante l'immobile oggetto di perizia: da tale documentazione si evince che:

L'immobile, in base al vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Ascoli piceno n.904 del 09/10/1996 pubblicata sul BUR MARCHE n.85 del 14/09/1996 e successive varianti, ricade nella seguente zona - PARTI CONSOLIDATE RESIDENZIALI - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ DI COMPLETAMENTO - regolamentata dall'Art. 71 delle N.T.A. di seguito allegate.

L'immobile non è soggetto a vincoli. (allegato n° 4)

Quesito n° 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

Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128
63822 Porto San Giorgio (FM)
tel. 347.6764297 – 0734/674312 fax 0734.674312

c.f.: DNN NLS 69L42 D542H
p.iva 01805900444

[e-mail archannalisadannessa@libero.it](mailto:archannalisadannessa@libero.it)
[PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it](mailto:PEC.annalisa.dannessa@archiworldpec.it)

tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n° 47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probabilistica del perito, ove le amministrazioni competenti non forniscono più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell'elaborato), nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso, ammontare oblazione versata con prova del relativo versamento (bollettini e ricevute). (allegato n° 4)

In base alla documentazione relativa all'immobile in oggetto reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano e a quanto verificato e riscontrato presso lo stesso immobile si riferisce quanto segue:

- il fabbricato in cui si trova l'appartamento oggetto di perizia è stato realizzato in base Licenza di costruzione prot. n. 2325 del 20/09/1966 – con certificato di regolare esecuzione del 19/07/1968 - cui seguono le autorizzazioni di abitabilità del 13/09/1968 e del 09/04/1969 relative rispettivamente al piano primo e piano rialzato del fabbricato.
- la recinzione del fabbricato è stata realizzata in base a concessione edilizia del 18/06/1979 prat. ed. n. 295/79.
- il sottotetto in cui si trova l'appartamento oggetto di perizia è stato trasformato da soffitta ad abitazione con condono per cambio di destinazione – concessione sanatoria n. 274 de 18/03/1997 – condono edilizio n. 588/1986.
- l'attuale distribuzione interna dell'abitazione è stata realizzata in base a D.I.A. Prot. n. 13583 del 11/09/1997 – manutenzione straordinaria realizzazione opere interne.

Dalla documentazione reperita non risulta essere stato rilasciato o richiesto un certificato di agibilità specificatamente relativo all'unità abitativa in oggetto - piano sottotetto del fabbricato -.

Non risultano difformità rispetto a quanto assentito pertanto si ritiene che l'immobile sia stato regolarmente realizzato in relazione alla normativa edilizia ed urbanistica.

Quesito n° 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;

L'immobile è al momento occupato: è infatti attuale residenza del proprietario (Esecutato) e della sua famiglia.

Quesito n° 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 e indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate.

Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128
63822 Porto San Giorgio (FM)
tel. 347.6764297 – 0734/674312 fax 0734.674312

c.f.: DNN NLS 69L42 D542H
p.iva 01805900444

[e-mail archannalisadannessa@libero.it](mailto:archannalisadannessa@libero.it)
[PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it](mailto:PEC.annalisa.dannessa@archiworldpec.it)

Come anticipato l'appartamento è sito in un fabbricato diviso in più unità immobiliari con corte perimetrale e scala in comune. Di fatto non risulta essere stata precisata la divisione in millesimi per le parti comuni: le spese relative a queste ultime sono concordemente divise tra i tre proprietari delle rispettive unità afferenti.

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

Da quanto verificato l'immobile non risulta essere sottoposto a vincoli o oneri.

Quesito n° 14: esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti dei beni pignorati individuati se di proprietà del solo debitore (tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art. 577 cpc e senza suddividere l'immobile principale dalle sue pertinenze -garage, posto auto, magazzino, box, fondaco, ecc.) e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto. Nell'ipotesi di formazione di più lotti si proceda all'individuazione delle parti condominiali evidenziando la necessità, se del caso, di costituire eventuali servitù individuando fondo servente e dominante.

Data la composizione del compendio immobiliare in oggetto si definisce un LOTTO UNICO:
LOTTO UNICO – appartamento sito in Monte Urano, c.da Scala Santa 10, piano secondo sottotetto di mq lordi 138:

Quesito n° 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 dell'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).

Il pignoramento in questione interessa un bene del quale il debitore possiede l'intera proprietà, pertanto si ritiene che non si rientri tra i casi contemplati in tale quesito.

Quesito n° 16: indicazione analitica del valore commerciale degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell'intero compendio immobiliare con indicazione del criterio di stima usato,

Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128
63822 Porto San Giorgio (FM)
tel. 347.6764297 – 0734/674312 fax 0734.674312

c.f.: DNN NLS 69L42 D542H
p.iva 01805900444

[e-mail archannalisadannessa@libero.it](mailto:archannalisadannessa@libero.it)
[PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it](mailto:PEC.annalisa.dannessa@archiworldpec.it)

avendo cura di indicare distintamente il prezzo base d'asta come risultante scomputando dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica.

Per la definizione del valore dell'immobile si utilizza un criterio di stima analitico-comparativo. È stata effettuata un'indagine conoscitiva presso operatori e tecnici del settore immobiliare di zona per individuare il valore di mercato di fabbricati di civile abitazione aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto, confrontando inoltre tali valori con quelli indicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Ascoli Piceno.

Al fine di individuare il valore dell'immobile in oggetto sono state tenute in considerazione, oltre alle caratteristiche di localizzazione e accessibilità dello stesso, l'età, la localizzazione dell'appartamento (piano secondo sottotetto - ambienti con soffitto inclinato) le caratteristiche costruttive (strutturali-architettoniche-impiantistiche) e le condizioni di conservazione.

Per quanto detto, individuato il valore unitario di riferimento per l'immobile in oggetto, pari a 1.000,00€/mq, si procede al calcolo del valore complessivo dello stesso moltiplicando detto valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile, come di seguito indicato:

Valore unitario stimato pari a € 1.000/mq;
superficie commerciale = porzione abitativa dell'immobile + 1/2 porzione ripostigli sottotetto;
superficie complessiva immobile = mq 138
superficie della porzione abitativa = mq 84
superficie della porzione ripostigli = mq 54
superficie commerciale = mq 84 + 1/2(54 mq) = mq 111

IMMOBILE	Foglio	P.Illa	Sub.	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
APPARTAMENTO PIANO SECONDO SOTTOTETTO	4	312	7	111,00	1000	111.000
Totale						111.000

LOTTO UNICO - VALORE € 111.000

-appartamento sito in Monte Urano, c.da Scala Santa 10, piano secondo sottotetto di mq lordi 138.

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

È stato definito un LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO - VALORE € 111.000

-appartamento sito in Monte Urano, c.da Scala Santa 10, piano secondo sottotetto di mq lordi 138.

L'immobile è catastalmente individuato al Foglio 4 del Comune di Monte Urano, P.Illa 312, Sub.7, cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, R.C. € 165,27, piano secondo (sottotetto).

Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128
63822 Porto San Giorgio (FM)
tel. 347.6764297 – 0734/674312 fax 0734.674312

c.f.: DNN NLS 69L42 D542H
p.iva 01805900444

[e-mail archannalisadannessa@libero.it](mailto:archannalisadannessa@libero.it)
[PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it](mailto:annalisa.dannessa@archiworldpec.it)

Trattasi di un'abitazione sita in un edificio di tre piani fuori terra, compreso quello sottotetto, circondato sui quattro lati dalla corte comune alla quale si accede dal n° 10 di via Scala Santa ed edificato tra il 1966 e ai 1968.

L'unità abitativa occupa l'intero piano di 138 mq lordi ed è composta da ingresso-scala-disimpegno, soggiorno-pranzo-cucina, camera, cameretta, bagno e quattro ripostigli. I materiali e le finiture degli interni sono relativamente recenti (manutenzione straordinaria del 1997) e complessivamente in buono stato di conservazione.

L'appartamento è occupato dal proprietario (esecutato) che ivi risiede con la famiglia.

MANIFESTO D'ASTA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 231/2009 R.G.E.

promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, ROMA c.f. 09339391006
nei confronti di *****
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa ALESSANDRA MIRABELLI

LOTTO UNICO - VALORE

-appartamento sito in Monte Urano, c.da Scala Santa 10, piano secondo sottotetto di mq lordi 138.

L'immobile è catastalmente individuato al Foglio 4 del Comune di Monte Urano, P.Illa 312, Sub.7, cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, R.C. € 165,27, piano secondo (sottotetto).

⌘ Trattasi di un'abitazione sita in un edificio di tre piani fuori terra, compreso quello sottotetto, circondato sui quattro lati dalla corte comune alla quale si accede dal n° 10 di via Scala Santa ed edificato tra il 1966 e ai 1968.

⌘ L'unità abitativa occupa l'intero piano di 138 mq lordi ed è composta da ingresso-scala-disimpegno, soggiorno-pranzo-cucina, camera, cameretta, bagno e quattro ripostigli. I materiali e le finiture degli interni sono relativamente recenti (manutenzione straordinaria del 1997) e

Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128

63822 Porto San Giorgio (FM)

tel. 347.6764297 – 0734/674312 fax 0734.674312

c.f.: DNN NLS 69L42 D542H

p.iva 01805900444

[e-mail archannalisadannessa@libero.it](mailto:archannalisadannessa@libero.it)

[PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it](mailto:annalisa.dannessa@archiworldpec.it)

complessivamente in buono stato di conservazione.

L'appartamento è occupato dal proprietario che ivi risiede con la famiglia.

VALORE DELL' IMMOBILE: € 111.000

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna il mandato ricevuto rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Porto San Giorgio, lì 30.05.2012.

Il C.T.U.
Arch. Annalisa D'Annessa
